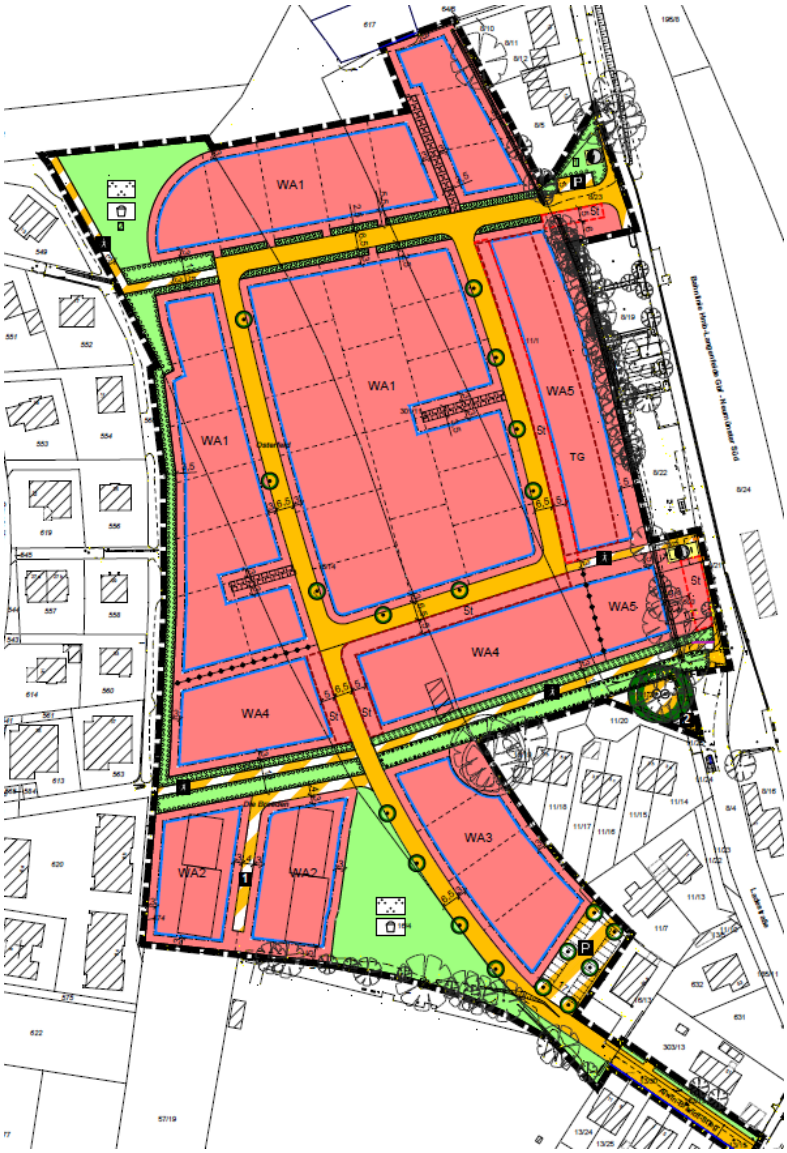
Gemeinde Hasloh

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22
„Neue Mitte - 2. Bauabschnitt“
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO SH

für das Gebiet nördlich des Sportplatzes in einer Tiefe von ca. 340 m, östlich der Bebauung „Neue Mitte - 1. BA“ in einer Tiefe von ca. 200 m sowie westlich der Ladestraße und der AKN-Trasse Hamburg-Neumünster



Stand: Entwurf vom 01.11.2018

Auftragnehmer:

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:

Gemeinde Hasloh
Garstedter Weg 16a
25474 Hasloh
www.hasloh.de

INHALT

1 Allgemeines ... 4
1.1 Planungsanlass ... 4
1.2 Bestandsanalyse ... 4
1.2.1 Anbindung Haslohs ... 5
1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Zentralörtliche Einrichtungen ... 5
1.2.3 Denkmalschutz ... 5
1.2.4 Altlasten ... 6
1.2.5 Orts- und Landschaftsbild ... 6
1.2.6 Alternative Flächen ... 6
1.3 Verfahrensvermerke ... 6

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen ... 8
2.1 Raumordnung und Landesplanung ... 8
2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ... 8
2.1.1 Regionalplan (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK) ... 8
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan (FNP) ... 10
2.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 11
2.4 Planungsvorgaben Natur und Umwelt ... 12
2.5 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ... 13

3 Ziele dieser Bebauungsplanänderung ... 14

4 Festsetzungskonzept ... 16
4.1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet ... 16
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ... 17
4.2.1 Grundflächenzahl ... 17
4.2.2 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten ... 17
4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Höhenbegrenzung der Gebäude ... 17
4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 18
4.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 18
4.3 Grünordnerische Festsetzungen ... 19
4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen ... 20
4.5 Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift) ... 22
4.6 Hinweise ... 23

5 Erschliessung des Geländes ... 24
5.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ... 24
5.2 Innere Erschließung ... 24
5.3 Öffentliche Parkplätze ... 24
5.4 Fußläufige Erschließung ... 25
5.5 Verkehrsaufkommen ... 25
5.6 Baustraße ... 25

6 Ver- und Entsorgung ... 25
6.1 Schmutzwasser ... 25
6.2 Oberflächenentwässerung ... 26
6.3 Brandschutz ... 26
6.4 Versorgungsanlagen ... 26
6.5 Abfallbeseitigung ... 26

7 Umweltbericht 27
7.1 Einleitung 27
7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung 27
7.1.2 Kurzdarstellung der Planung 27
7.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild 30
7.2.1 Methodik 30
7.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 30
7.2.3 Schutzgut Boden 35
7.2.4 Schutzgut Wasser 36
7.2.5 Schutzgut Fläche 37
7.2.6 Schutzgut Mensch 37
7.2.7 Schutzgut Klima/ Luft 38
7.2.8 Schutzgut Landschaft 39
7.2.9 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 39
7.2.10 Wechselwirkungen 39
7.2.11 Auswirkungen Schutzgebiete 40
7.2.12 Zusammenfassung/ Beurteilung des Eingriffs 40
7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG 41
7.3.1 Betroffenheit von Fledermäusen 41
7.3.2 Betroffenheit europäischer Vögel 42
7.4 Eingriffsbilanzierung 43
7.5 Maßnahmen 44
7.5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 44
7.5.2 Kompensationsmaßnahmen 45
7.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 45
7.7 Sonstige Planungsangaben 46
7.8 Zusammenfassung 46

8 Immissionsschutz 47
8.1 Allgemeines 47
8.2 Sportlärm 47
8.3 Verkehrslärm 47

9 Flächen- und Kostenbilanz 49
9.1 Flächen 49
9.2 Kosten 49

10 Gutachten 50

11 Grundlagen 50
11.1 Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen 50
11.2 Quellenangaben zum Umweltbericht 50

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Neue Mitte - 2. Bauabschnitt“ wird aufgestellt für das Gebiet nördlich des Sportplatzes in einer Tiefe von ca. 340 m, östlich der Bebauung „Neue Mitte - 1. BA“ in einer Tiefe von ca. 200 m und westlich der Ladestraße und der AKN-Trasse Hamburg-Neumünster,

1.1 Planungsanlass

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) beschreibt Hasloh als Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg. Dennoch eignet sich die hier überplante Fläche im Zentrum der Gemeinde Hasloh aufgrund ihrer direkten Nähe zum schienengebundenen ÖPNV (AKN, künftig S21) in besonderem Maße für eine wohnbauliche Entwicklung.

Als Gemeinde im Achsenzwischenraum soll Hasloh den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Gemäß LEP entspricht das einem Wohnungsbaubedarf von bis zu 15 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.2009 bis zum Jahr 2025 (Ziff. 2.5.2 Abs. 4). Von 1990 bis 2010 wuchs die Einwohnerzahl Haslohs von 3142 auf 3361 oder umgerechnet um 0,3 % pro Jahr. Diese stark unterdurchschnittliche Entwicklung hat in der Gemeinde zu einem Nachhol-bedarf in Form eines Nachfragestaus geführt. Dieser betrifft sowohl junge Familien als auch Senioren - auch als deutlich sichtbare Auswirkung des demografischen Wandels. Dieser Nachholbedarf konnte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 („Neue Mitte“, 1.BA, 2012) teilweise, aber noch nicht vollständig gedeckt werden, so dass nun mit diesem Bebauungsplan Nr. 22 der zweite Bauabschnitt der vorgesehenen Gesamtentwicklung der „Neuen Mitte“ realisiert werden soll.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan Nr. 22 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 130 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, in Stadtvillen sowie im Geschosswohnungsbau, welcher auch öffentlich geförderten Wohnraum bieten soll, geschaffen. So wird, entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung, ein breites Wohnangebot für breite Kreise der Bevölkerung bereitgestellt.

Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Fokus der Ortsentwicklung Haslohs und erfordern die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 22.

1.2 Bestandsanalyse

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Hasloh. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Neue Mitte - 2. Bauabschnitt“ wird der Siedlungskörper auf der vorhandenen Freifläche westlich der Ladestraße und nördlich des Sportplatzes nachverdichtet.

1.2.1 Anbindung Haslohs

Hasloh ist eine Gemeinde des Kreises Pinneberg im Land Schleswig-Holstein. Die Gemeinde liegt nördlich der Hansestadt Hamburg, westlich von Norderstedt, östlich von Pinneberg und südlich von Quickborn.

Die Gemeinde Hasloh liegt direkt an der Bundesstraße 4. Östlich des Ortes verläuft die Bundesautobahn 7. Durch den Ort führt die AKN-Strecke Hamburg-Neumünster. Bis zum Jahr 2021 ist der Ausbau dieser Verbindung als S-Bahnstrecke (S21) nach Hamburg geplant.

1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Zentralörtliche Einrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 grenzt im Norden an eine landwirtschaftliche Fläche sowie an kleinteilige Bebauung in Form von Einzelhäusern entlang der Ladestraße an. Im Süden befindet sich direkt an das Plangebiet angrenzend ein Sportplatz. Im Osten grenzen ein P+R-Platz der AKN und Fahrradabstellplätze an. Ebenfalls im Osten verläuft die Ladestraße direkter angrenzend an die Gleisanlage sowie die Haltestelle der AKN. Im Südosten befinden sich Einzel- bzw. Doppelhäuser, die von der Ladestraße erschlossen werden. Im Westen erstreckt sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21, inzwischen vollständig bebaut. Die hier entstandenen Wegeverbindungen werden in dieser Planung aufgenommen und fortgesetzt.

Die Gemeinde Hasloh verfügt über eine gute soziale Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es diverse Vereine, Bildungseinrichtungen (Grundschule, Volkshochschule) und Freizeitangebote (Sportvereine, Jugendtreff, kulturelle Einrichtungen). Die Kindergärten und die Grundschule, der gemeindeeigene Bolzplatz sowie zwei Sportplätze des TUS Hasloh befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen sind in Quickborn und Bönningstedt angesiedelt.

Das Plangebiet ist derzeit nicht überbaut, sondern wird landwirtschaftlich genutzt. An der nördlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzstrukturen vorhanden.

1.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen.

Diese Verpflichtung besteht gemäß § 15 DSchG für die Eigentümer und die Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt und für die Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

1.2.4 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen zurzeit nicht vor.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg - untere Bodenschutzbehörde - ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

1.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild westlich und südlich des Plangebietes ist geprägt durch zusammenhängend bebaute Siedlungsbereiche. Der westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ist mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Stadtvillen bebaut, zudem sind hier ein kirchliches Gemeindezentrum mit 45 betreuten Wohnungen und eine Kita für fünf Gruppen entstanden.

Das Plangebiet ist eine schlüssige Entwicklungsfläche innerhalb der bislang unbebauten und ungenutzten Ortsmitte. Die Verkehrsinfrastruktur ist, abgesehen von der gebietsinternen Erschließung, vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers, so dass eine Erschließung keinen Eingriff in die freie Landschaft darstellt. Eine Einbindung in bestehende Baustrukturen ist daher gegeben.

1.2.6 Alternative Flächen

Die Flächen dieses Bebauungsplanes liegen im Siedlungszusammenhang der Gemeinde Hasloh. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen im zentralen Bereich der Gemeinde wird das Siedlungsgebiet räumlich kompakter ausgestaltet und das Zentrum mit sozialem Leben erfüllt.

Alternativ zur Nutzung dieser allseitig von Wohnbebauung umgebenen Fläche für die Erschließung von Wohnbebauung stünden ausschließlich Flächen zur Verfügung, die ein Wachstum des Siedlungskörpers in die freie Landschaft darstellen würden. Dies stünde im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (siehe 2.1.2) und ist seitens der Gemeinde Hasloh planerisch nicht gewollt.

1.3 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ……... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt am ……erfolgt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 16.05.2018.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.05.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ……..... bis ……..... während folgender Zeiten:

Montag, Dienstag und Donnerstag: 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 15.30 Uhr,
Mittwoch: 8.30 - 12.00 Uhr und 14.00 -18.00 Uhr,
Freitag: 8.30 - 12.00 Uhr

gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ……..... durch Abdruck im Pinneberger Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die gem. § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.hasloh.de“ ins Internet eingestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ……..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am …….. als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesregierung ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

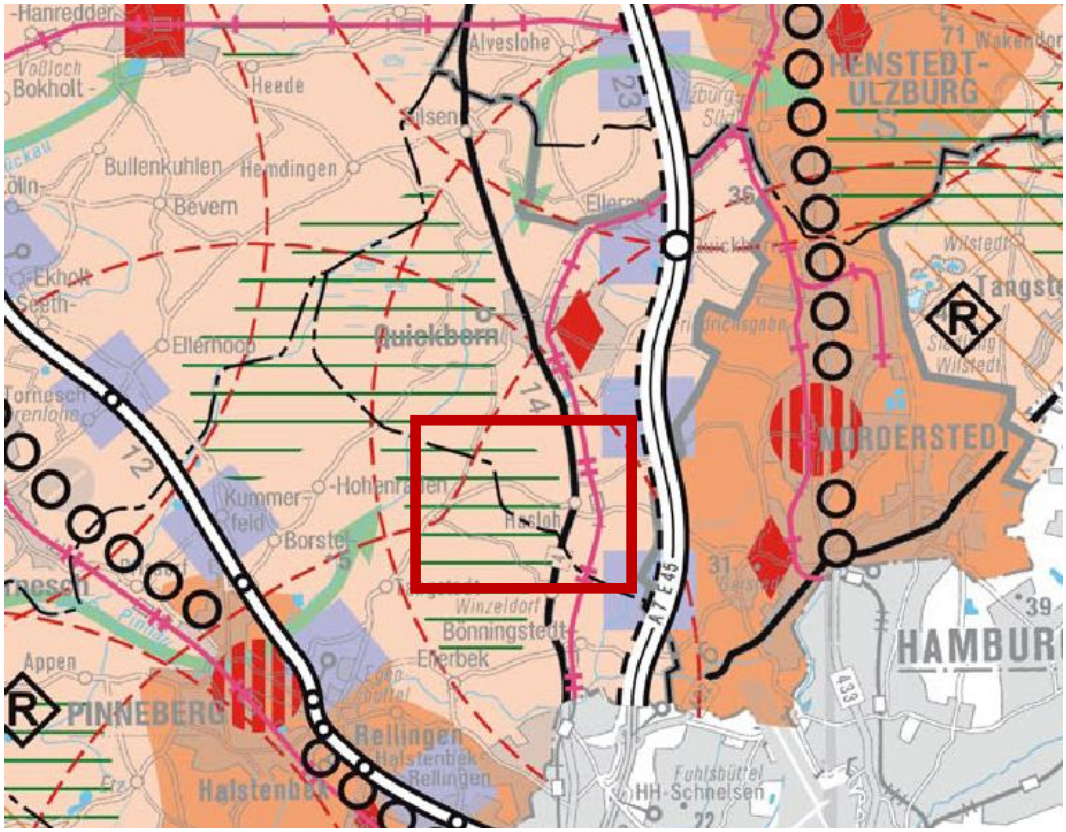


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der LEP stuft die Gemeinde Hasloh als Gemeinde im Ordnungsraum ein. In den Ordnungsräumen erfolgt die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. "In Gemeinden, die keine [Siedlungs-] Schwerpunkte sind (wie Hasloh), können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15% in den Ordnungsräumen […] gebaut werden." (Ziffer 2.5.2 4Z)

Der Bebauungsplan Nr. 22 entspricht den hier gemachten Vorgaben.

2.1.1 Regionalplan (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar. Der Bebauungsplan Nr. 22 entspricht den hier gemachten Vorgaben.

Für die Metropolregion Hamburg ist im REK 2000 von der Stadt Hamburg und den angrenzenden schleswig-holsteinischen und niedersächsischen Landkreisen für die Metropolregion ein trilaterales Leitbild und Handlungskonzept erarbeitet worden.

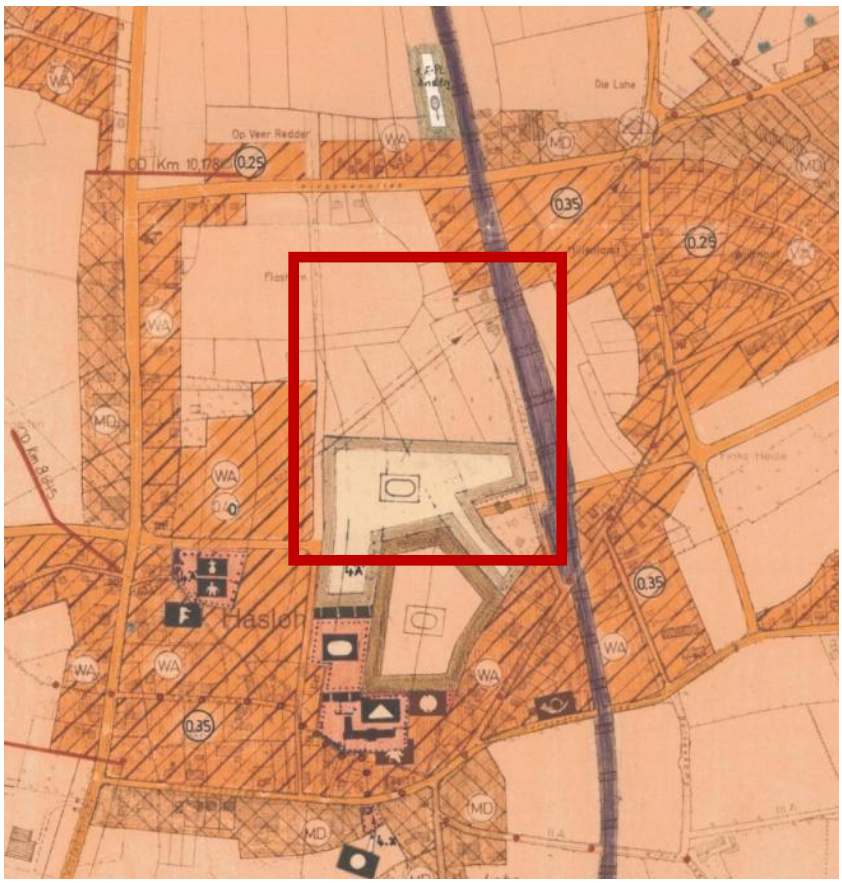
Die Raumordnungspläne für die Metropolregion Hamburg stellen als gemeinsames räumliches Leitbild eine Entwicklung entlang bestimmter Achsen und die dezentrale Konzentration in diesen Achsenräumen dar. Es sind zentrale Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte festgelegt. Innerhalb der Region soll bei der planerischen Umsetzung von Projekten und Vorhaben dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung gefolgt werden.

Die Gemeinde Hasloh gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der Regionalplan und das REK stellen dar, dass Hasloh im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll. Die Gemeinde Hasloh liegt zwischen den Siedlungsachsen Hamburg-Eidelstedt – Elmshorn und Hamburg-Langenhorn – Kaltenkirchen. Die Achsenzwischenräume sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. "Sie sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung, als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume, als Naherholungsgebiete, als Standort für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Ressourcenschutz gesichert werden." (G 3.2)

Das REK 2000 beschreibt zudem, dass der zweigleisige Ausbau der AKN zwischen Schnelsen und Quickborn als planerische Option auch in der weiteren Zukunft in der Bauleitplanung gesichert bleiben muss und dass die Leistungsfähigkeit der Bahnstrecke zu verbessern ist.

Der zweigleisige Ausbau der AKN zwischen Schnelsen und Quickborn ist inzwischen abgeschlossen. Zur weiteren Verbesserung der Leistungsfähigkeit befindet sich die Umwandlung in eine S-Bahn-Linie (S 21) in der Planung (Planfeststellungsverfahren). Das wird durch diese Bauleitplanung nicht berührt.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung, Flächennutzungsplan (FNP)



Zeichenerklärung

Grünflächen

Sportplatz

Flächen für die Landwirtschaft

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh wurde 1973 aufgestellt und seitdem mehrfach geändert. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP (Stand 15. Oktober 1982) teilweise als Fläche für die Landwirtschaft (nordöstlicher Bereich) und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung für den ersten Bauabschnitt der „Neuen Mitte“ wurden im Parallelverfahren die 16. Änderung des FNP sowie der Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt. In dieser 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden innerhalb des Geltungsbereiches die vorgesehenen Grünverbindungen vorbereitend nach Osten bis an die Ladestraße heran vorgesehen.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes kann der Bebauungsplan Nr. 22 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die 17. Änderung des FNP wird daher im Parallelverfahren aufgestellt.

Der (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem geltenden FNP sowie die ebenfalls unmaßstäbliche Abbildung der 16. Änderung des FNP lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

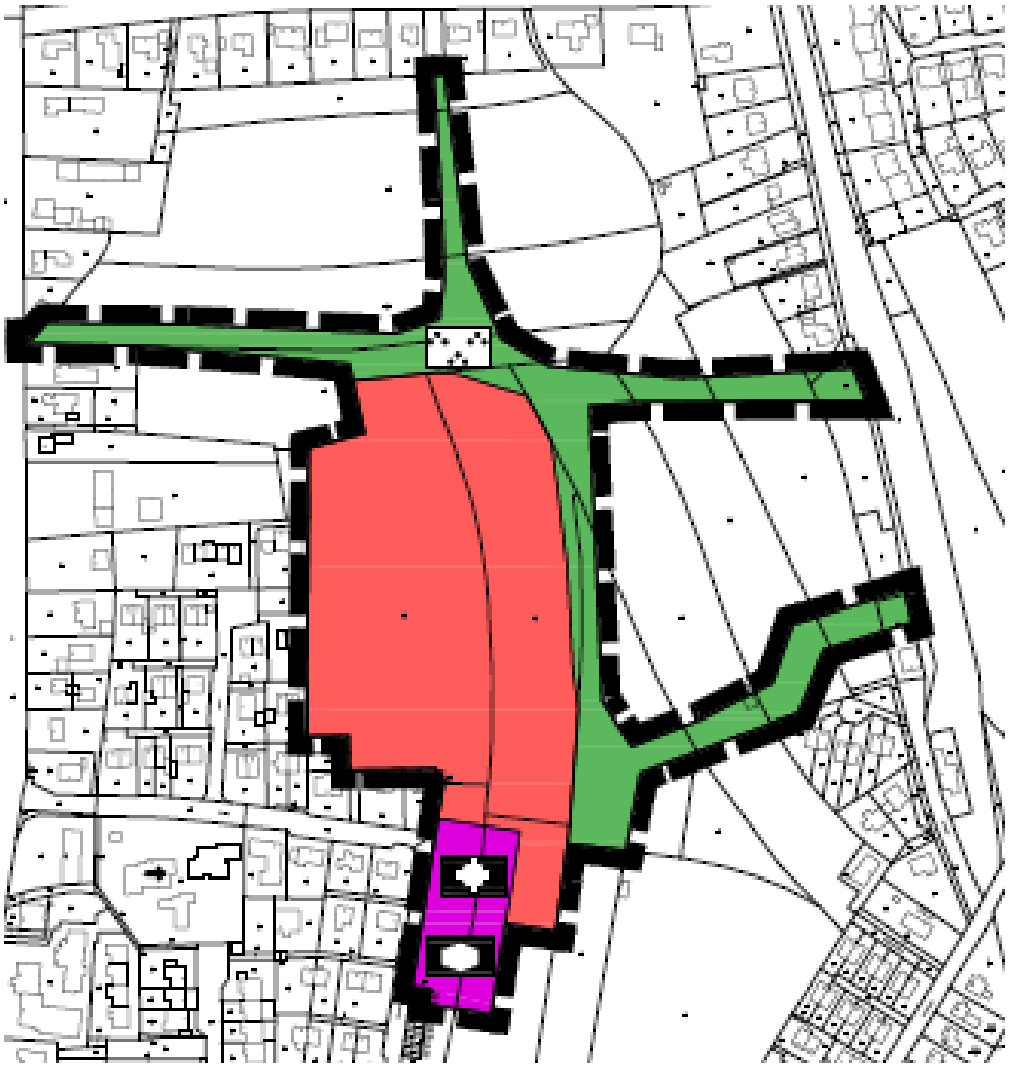


Abbildung 3: 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hasloh

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Direkt westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahr 2012, hier ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Im Süden grenzt an das Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10, welcher bereits den Alwin-Brand-Stieg als Verkehrsfläche ausweist. Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll an dieser Stelle fortgeführt werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hasloh aus dem Jahr 1982

2.4 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hasloh stellt in der Bestandskarte die wesentlichen, heute noch geltenden Biotop- und Nutzungstypen sowie die ackerbaulichen Nutzflächen des Plangebietes dar.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind von allgemeiner Bedeutung, lediglich kleinere Gehölzflächen sind von mittlerer Bedeutung für den Naturschutz. Die nächstgelegenen gemeldeten europäischen Schutzgebiete befinden sich in mind. 4 km Entfernung und erfordern daher keine Berücksichtigung.

Schutzgebiete und –objekte

Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Naturdenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatschG

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Planungsvorgaben zu Natur und Landschaft sowie die artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz untersucht.

2.5 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele dieses Bebauungsplanes Nr. 22 stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

3 ZIELE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Vorplanung

Im März 2010 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Hasloh eine interfraktionelle Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die das bis dato gültige Dorfentwicklungskonzept weiterentwickeln und überarbeiten sollte. Ziel dieser Arbeitsgruppe war die Neuerstellung und Weiterentwicklung des Dorfentwicklungskonzeptes, Erstellung eines Konzeptes für die im Gemeindebesitz befindlichen Gebäude, Weiterführung der Planung für ein Gewerbegebiet sowie die Entwicklung eines Masterplans für ein Wohngebiet „Neue Mitte Hasloh“.

Mit der Aufstellung des Masterplanes „Neue Mitte“ hat die Gemeinde Hasloh 2011 die Erschließung der gesamten, ca. 20,5 ha umfassenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Ortsmitte zu Wohnzwecken beschlossen. Die Realisierung soll dabei in vier bis fünf Teilabschnitten erfolgen, der erste Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. 21 von 2012) ist bereits bebaut.

Für die im Masterplan überplanten Flächen stehen keine alternativen Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung: Ein Wachstum des Siedlungskörpers in die freie Landschaft hinein ist seitens der Gemeinde planerisch nicht gewollt und widerspricht auch den Zielen der Raumordnung. Alle rechtskräftigen Bebauungspläne für Wohnbaunutzungen sind bereits ausgeschöpft.

Das Plangebiet „Neue Mitte“ liegt im Zentrum der Gemeinde Hasloh westlich der AKN-Strecke. Im Rahmen des ersten Bauabschnittes, des Bebauungsplanes Nr. 21, sind bereits eine Kindertagesstätte und ein kirchliches Gemeindezentrum sowie ca. 50 Wohneinheiten für junge Familien in verschiedenen Gebäudetypologien (Stadtvillen, Einzel- und Doppelhäuser) und 45 betreute Wohnungen für Senioren entstanden. Neben dem neu errichteten Gemeindezentrum und der Kindertagesstätte befinden sich auch der Bahnhof der AKN, die Peter-Lunding-Schule mit Sportplatz sowie das „Dörphus“ mit Gemeindebüro in unmittelbarer Nähe und formieren eine neue „Mitte“ für die Gemeinde Hasloh.

Entwurfskonzept

Die einzelnen Teilquartiere, die im Rahmen des Masterplanes entwickelt wurden und nun einzeln realisiert werden sollen, werden durch ein „Grünes Kreuz“ gegeneinander abgegrenzt sowie miteinander verknüpft, innerhalb dessen Kfz-freie Fußwegeverbindungen verlaufen. Diese werden jeweils einzeln für den Kfz-Verkehr erschlossen, Durchgangsstraßen sind nicht geplant.

Das Plangebiet wird an die Ladestraße und den Alwin-Brandt-Stieg angebunden, um so die Verkehre möglichst zu verteilen. Ein engmaschiges Netz aus Fuß- und Radwegen durchzieht das Gebiet und verknüpft es mit seiner Umgebung.



Abbildung 5: Städtebaulicher Funktionsplan

Der Anschluss an die Ladestraße erfolgt in Höhe des neu geplanten Zuganges zum künftig verlängerten Bahnsteig, so wird eine fußläufige Anbindung an den Bahnhof gewährleistet. Zusätzlich fungiert auch der in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug als verbindendes Element der Teilgebiete an den Bahnhof. Durch diese Verbindungen findet eine städtebauliche und vor allem funktionale Einbindung des Bahnhofes statt.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist eine breit gestreute Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsbautypologien zu beobachten. Sowohl Haushaltsgründer als auch Senioren fragen kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau nach, Familien suchen ein differenziertes Angebot vom Reihenhaus auf kleinem bis zum frei stehenden Einfamilienhaus auf großem Grundstück. Im Zuge der Bebauung dieser Fläche soll ein entsprechend breites Angebot zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 - sowie bereits innerhalb des

Bebauungsplanes Nr. 21 - sind Stadtvillen als städtebauliche Adressbildung entlang eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges geplant. Diese sollen eine für die Lage angemessene Dichte schaffen und gleichzeitig zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beitragen. Zusätzlich soll entlang der Ladestraße Geschosswohnungsbau als abschirmender Riegel zur AKN entstehen. Hier sollen zielgruppenorientierte Voraussetzungen für den geförderten Wohnraum geschaffen sowie nicht störendes Gewerbe im Bedarfsfall integriert werden.

Großzügig angelegte Grünflächen im Plangebiet schaffen differenzierte Freiraumangebote auch für die angrenzenden Wohngebiete.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Das Festsetzungskonzept soll die städtebauliche Struktur des zugrunde liegenden Funktionsplanes rechtlich sichern und die Umsetzung verbindlich regeln. Das Plangebiet wird dabei zur Schaffung unterschiedlicher Wohnungsbautypologien in 5 Teilgebiete (WA1-5) aufgeteilt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt die Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den Teilgebieten WA1 - WA3 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Diese Ausweisung sichert die überwiegende Wohnnutzung im Geltungsbereich, lässt jedoch in den Teilquartieren WA4 und WA5 eingeschränkt Spielraum für verträgliche andere Nutzungen. Hier soll grundsätzlich eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Gewollt sind allerdings nur die dem Wohnen zugeordneten Nutzungen (Dienstleistungen etc.). Die Ausweisung ermöglicht auch, sollte der Bedarf bestehen, die Errichtung von weiteren betreuten Wohnungen.

Um den Wohncharakter des Gebietes zu unterstützen und ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten, werden in den Teilgebieten WA1 - WA4 die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Im Teilgebiet WA5 sind ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch im WA5 unzulässig. Diese Nutzungen würden die Erschließung des Gebietes überlasten und den Charakter des Plangebietes als Wohnstandort stören. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von diesen Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastung für die Wohnnutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die differenzierte Festsetzung unterschiedlicher Werte für die GRZ gewährleistet die Einfügung in die bauliche Umgebung.

Im Einzelnen werden folgende Werte für die Teilgebiete festgesetzt:

Das Teilgebiet WA1 ist für eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Hier wird eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt.

Im Teilgebiet WA2 sind Reihenhäuser zu errichten, hier ist eine maximale GRZ von 0,35 vorgesehen. Im Teilgebiet WA3 können Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, hier wird die maximale GRZ von 0,35 für Reihenhäuser und eine maximale GRZ von 0,25 für Doppelhäuser festgelegt. Es wird eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt. Ebenfalls wird in den Teilgebieten WA4 (vorgesehen für „Stadtvillen“) und WA5 (vorgesehen für Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser) eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt.

4.2.2 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und der Anzahl der Wohneinheiten wird sichergestellt, dass nur die gemäß o.g. Wohnungsbautypologie angestrebte Anzahl an Wohneinheiten realisiert werden kann, damit die geplante bauliche Dichte nicht überschritten und das geplante Erschließungsnetz nicht überlastet wird. Gleichzeitig bewirkt die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten eine Begrenzung des Zu- und Abfahrtsverkehrs und damit auch der Belastung durch Lärmimmissionen.

Auf diese Weise wird eine hohe Wohnqualität gesichert sowie eine mit der Nachbarschaft des Quartiers und der Lage am Ortsrand verträgliche bauliche Dichte erreicht.

In den Teilgebieten werden im Einzelnen folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

WA1: 550 qm für Einzelhäuser und 350 qm je WE für Doppelhäuser
WA2: 200 qm je WE für Reihenhäuser
WA3: 350 qm je WE für Doppelhäuser und 200 qm je WE für Reihenhäuser

In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA3 sind je Einzelhaus 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte und Reihenhausscheibe maximal 1 Wohneinheit zulässig.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse und Höhenbegrenzung der Gebäude

Um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt zu regeln, werden Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhenmessung, zur zulässigen Sockelhöhe, zu Trauf- und Firsthöhe sowie zu der Gebäudehöhe getroffen. Ziel ist die Einfügung in die bauliche Umgebung und in die Topografie des Plangebietes sowie ein Korrespondieren mit der Anzahl der Vollgeschosse.

Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertig gestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

Es ist eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m über Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFFEG). Diese Festsetzung soll die Einfügung in die Topografie des Plangebietes gewährleisten, damit Erdbewegungen lediglich im unvermeidlichen Maße erfolgen.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes bildet wiederum die Bezugsgröße für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudehöhen. In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA 3 werden als Traufhöhe 6,50 m sowie als Firsthöhe 9,00m festgesetzt. In den Teilgebieten WA4 und WA5 wird eine Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt.

Zusätzlich werden für das gesamte Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen, wobei für die Teilgebiete WA4 und WA5 die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zwingend zu realisieren ist. Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes im zentralen Bereich der Gemeinde Hasloh zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude. Diese sollen mit einer angemessenen Höhe errichtet werden, sich in den Bestand einfügen und keine gegenseitige Störung verursachen.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie sind so geschnitten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Baufensters realisiert werden kann und den Nutzern ein gewisser Spielraum bleibt. Dabei wird in den Teilgebieten WA1, WA2 und WA3 zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten. Dadurch werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltende Vorgartenbereiche gesichert. In den Teilgebieten WA4 und WA5 wird zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten.

Zudem werden ausreichende Abstände zu vorhandenen Grünstrukturen berücksichtigt. Dadurch soll einerseits verhindert werden, dass der Baumbestand durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich beeinträchtigt wird, zum anderen sollen die Wohngebäude so auf den Grundstücken angeordnet werden, dass möglichst gesunde Lebensverhältnisse geschaffen werden.

4.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen oder Carports und Garagen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie die benachbarten Privatgrundstücke. Der Bebauungsplan trifft daher unterschiedliche Festsetzungen diesbezüglich, um der zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebiets Rechnung zu tragen und die planerische Intention einer von gestalteten Gärten geprägten Siedlung zu sichern.

In den Teilgebieten WA1, WA2 und WA3 sind Nebenanlagen, insbesondere Garten- oder Gerätehäuser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, zur grundstückserschließenden Straße ist jedoch ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. In den Teilgebieten WA4 und WA5 sind Nebenanlagen, insbesondere Garten- oder Gerätehäuser ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene Kleingaragen (Carports) und geschlossene Kleingaragen sind im Teilgebiet WA1 (Einzel- und Doppelhäuser) mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten, um ausreichend Fläche für einen weiteren Abstellplatz für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Im Teilgebiet WA2 (Reihenhäuser) müssen Stellplätze in jeder zulässigen Form einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Erschließungsstraße einhalten, um eine ausreichende Rückstoßtiefe für das Ein- und Ausparken zu gewährleisten.

Im Teilgebiet WA3 (Doppel- oder Reihenhäuser) sind Stellplätze in Form von offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hier sollen die Gärten im Eingangsbereich zum neuen Quartier als offene Flächen erlebbar gestaltet werden.

In den Teilgebieten WA4 und WA5 (Stadtvillen) sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich als offene Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) innerhalb der für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.

Im Teilgebiet WA5 sind Tiefgaragen auch außerhalb der Baugrenzen in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Außerhalb der aufgehenden Bebauung sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Erschließungsstraße sind an den der Planzeichnung zu entnehmenden Standorten standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, 3x verpfl. Stammumfang 16 – 18 cm (s. textliche Festsetzungen „Hinweise Pflanzliste“) zu pflanzen. Die Baumstandorte können in Abstimmung mit der Gemeinde an die Erfordernisse der Erschließungsplanung angepasst werden.

Die Gehölzgruppe im Südwesten des Plangebietes, bestehend aus 2 alten Buchen, ist zu erhalten.

Die Kronentraufbereiche sämtlicher Gehölze an den Rändern des Geltungsbereichs sind von Abgrabungen und Aufschüttungen frei zu halten.

Auf den der Planzeichnung zu entnehmenden linearen Grünflächen sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- im Norden lockere Einzelbaumpflanzung beidseitig des Weges mit wegbegleitenden Sträuchern oder Rasenflächen
- im Süden Erhalt der vorhandenen Hecke und Fortsetzen einer Heckenstruktur und ggf. eine Baumreihe
- im Westen locker angeordnete Strauchgruppen am Rand der Privatgrundstücke (wie l. Bauabschnitt).

Innerhalb der nordwestlichen Grünfläche 2 sind drei Gehölze (Empfehlung Obstbäume) anzupflanzen.

Innerhalb der nordöstlichen Grünfläche 1 sind zwei Laubbäume und Strauchgruppen anzupflanzen.

Je Wohngrundstück ist ein standortgerechter Obstbaum oder sonstiger Laubbaum als Hochstamm (Qualität: Hochstamm dreifach verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm) zu pflanzen.

Die Anbindung der Fuß- und Radwege an die grüne Wegeverbindung erfolgt über die Wohnwege. Direktzugänge und Pforten von den Privatgrundstücken in die öffentliche Grünfläche sind nicht zulässig.

Artenschutzmaßnahmen

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot in Bezug auf die im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögel zu vermeiden, ist eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. / 29.02. zu beachten. Baumfällungen sind zum Schutz von Fledermäusen in der Zeit vom 01.11. bis 28.02. / 29.02. vorzunehmen.

Das bestehende Gebäude an der Ladestraße (Flurstück 603) ist vor dem möglichen Beginn von Abbrucharbeiten auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern zu untersuchen.

4.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Schutz vor Sportlärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Sportlärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.



Abbildung 6: Bereiche, an denen festverglaste Fenster vor Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Sportlärm erforderlich sind

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der 18. BImSchV durch den Sportlärm eingehalten werden.

Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen 6 und 7 festgesetzt.

Die Abbildung 6 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

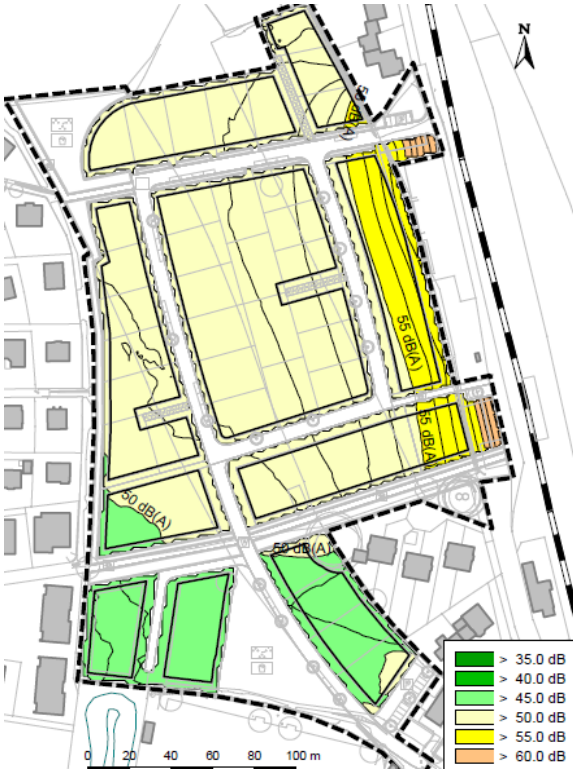


Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

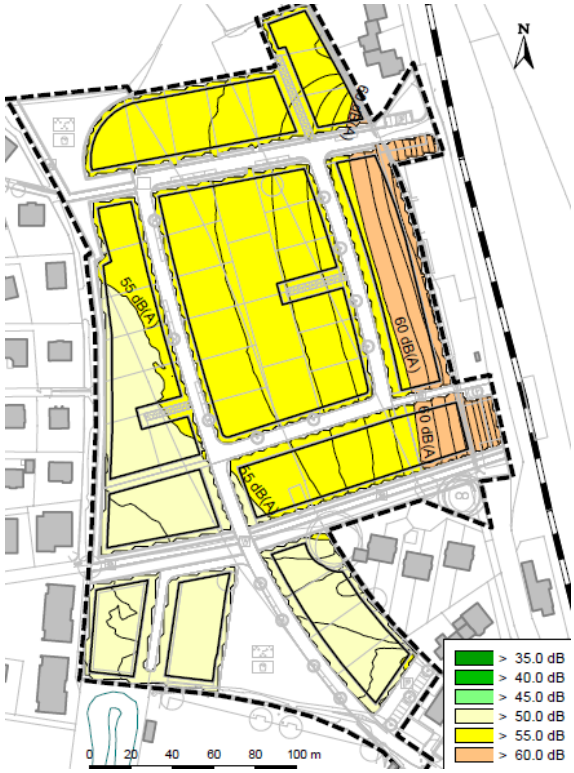


Abbildung 8: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

In den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eines Gebäudes sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Ebenerdige Außenwohnbereiche in Richtung Osten zur Ladestraße sind bis zu einem Abstand von bis zu 28 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand 45 m, gemessen von der Straßenmitte der Ladestraße, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizbaren Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.5 Gestalterische Festsetzung (örtliche Bauvorschrift)

Die Neue Mitte ist von dem planerischen Leitbild einer aufgelockert bebauten und von gestalteten Gärten maßgeblich bestimmten Siedlung geprägt. Der zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebiets soll hiermit Rechnung getragen werden.

Um diese städtebauliche Intention in eine ortsangepasste Gestaltung zu übertragen und zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes sollen gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Um gleichzeitig eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, werden nur einzelne, grundlegende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen.

Neben der Gestaltung der Gebäude selbst soll zu diesem Zweck auch die Gestaltung von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan geregelt werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift erstreckt sich räumlich auf den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und sachlich auf die Gestaltung der Einfriedigungen, Dacheindeckungen, Außenwandflächen, Müllsammelplätze und Werbeanlagen.

Dachfarben und Dachmaterial

Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Schaffung eines homogenen und damit harmonisch wirkenden Gesamteindrucks entlang der Ladestraße sowie entlang des Grünstreifens, welcher die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 21 und Nr. 22 miteinander verbindet.

Die Bauvorschrift setzt fest, dass in den Teilgebieten WA4 und WA5 nur nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farbtönen Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer. Die Gestaltungsfestsetzung dient der Schaffung einer farblich und gestalterisch homogenen Dachlandschaft an besonderen Orten und leitet sich aus der vorhandenen Dachlandschaft ab.

Zur Definition der Farbtöne wird eine eigene Festsetzung getroffen.

Außenwandflächen

Diese örtliche Bauvorschrift setzt fest, dass die Fassaden der Hauptbaukörper in allen Teilgebieten ausschließlich aus Ziegelmauerwerk in den Farbentönen Rot, Rotbraun, Anthrazit oder Grau herzustellen sind. Daneben ist die Nutzung von Zinkblech, Betonmaterialien, Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau und Weiß oder Holzmaterialien bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass einerseits den künftigen Eigentümern ein gewisser Gestaltungspielraum gegeben wird, andererseits aber ein homogenes Gesamtbild entsteht.

Für die Fassaden der geschlossenen Kleingaragen ist ausschließlich Holz oder das Material des Hauptgebäudes zulässig.

Zur Definition der Farbtöne wird eine eigene Festsetzung getroffen.

Einfriedigungen

Die Vorschrift zur Gestaltung der Einfriedigungshöhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll ein offenes Erscheinungsbild des Straßenraumes im neuen Wohngebiet gewährleisten. Durch die Begrenzung der Einfriedigungshöhen wird angestrebt, die privaten Vorgärten räum-

lich wirksam werden zu lassen und damit dem Straßenraum ein lebendiges Aussehen zu verleihen.

Des Weiteren soll der öffentliche Raum im Quartier von landschaftlichen Elementen geprägt werden. Für die Gestaltung des öffentlichen Raumes sind daher die vorgesehenen Baumpflanzungen sowie Grundstückseinfriedigungen von großer Bedeutung.

Grenzen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen eingefriedet werden.

Als Einfriedigung entlang der genannten Grenzen sind ausschließlich Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste bis maximal 1,50 m Höhe als geschnittene Hecken oder freiwachsende Sträuchern zulässig.

Die Errichtung von Holz- oder Metallzäunen ist entlang der in Satz 1 genannten Grenzen grund-sätzlich bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Außerdem ist die Errichtung von Trockenmauerwerke (bspw. „Friesenwälle“) zu öffentlichen Verkehrsflächen bis 0,8 m Höhe zulässig. Diese Holz- und Metallzäunen sowie Trockenmauerwerke werden allerdings als zusätzliche Maßnahmen und nicht als Einfriedigung im Sinne des Nachbarrechts betrachtet.

Die zusätzlichen Metallzäune entlang der in Satz 1 genannten Grenzen sind ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) zulässig.

Weitere Einfriedigungen wie Spundwände, Gabionen, Winkelstützwände oder ähnliche technische Bauwerke bis 1,2 m Höhe oder Trockenmauerwerke (bspw. „Friesenwälle“) bis 0,8 m Höhe sind ausschließlich zu privaten Grundstücken zulässig.

Müllsammelplätze und Werbeanlagen

In Ergänzung hierzu ist es ein weiteres Ziel, Müllsammelplätze oder Werbeanlage nicht das Erscheinungsbild des Straßenraumes bestimmen zu lassen.

Müllsammelplätze (WA4 und WA5) müssen daher mit einer ausreichenden Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz umgeben sein. Alternativ sind Müllsammelplätze in die Baukörper (Hauptgebäude oder Nebenanlagen) einzubeziehen.

Werbeanlagen dürfen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise. Sie sind daher ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von maximal 0,25 qm zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig. Dies dient dem Schutz der Nachbarn von Lichtimmissionen.

4.6 Hinweise

Folgende Hinweise werden im Textteil B gemacht:

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

DIN-Standards

Bei der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau handelt es sich um die Mindestanforderungen und bei der DIN 4109-2 um die rechnerischen Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Stand Januar 2018. Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch die Gemeinde Hasloh im Rathaus der Stadt Quickborn während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Bodenfunde

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

5 ERSCHLIESSUNG DES GELÄNDES

5.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Gemeinde Hasloh liegt nördlich von Hamburg-Schnelsen zwischen Bönningstedt und Quickborn. Die Anbindung der Gemeinde, insbesondere an Hamburg, erfolgt über die Bundesstraße B4 (Kieler Straße).

Das Plangebiet befindet sich direkt westlich der AKN-Haltestelle Hasloh und ist somit direkt an das öffentliche Personennahverkehrsnetz des Hamburger Verkehrsverbunds angebunden. Die Bundesländer und Kreise, die als Aufgabenträger zur Organisation und Finanzierung des öffentlichen Personennahverkehrs verpflichtet sind, haben zur Umsetzung dieser Aufgabe die Gesellschaft Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV GmbH) gegründet.

5.2 Innere Erschließung

Das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 22 wird an die Ladestraße und den Alwin-Brandt-Stieg angebunden, um so die Verkehre möglichst zu verteilen. Ein engmaschiges Netz aus Fuß- und Radwegen durchzieht das Gebiet und verknüpft es mit seiner Umgebung.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes wird nach den Grundsätzen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6,50 m geplant. Zur Verkehrsberuhigung werden öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung so angeordnet, dass Fahrbahnverengungen und –verschwenkungen entstehen.

Um die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet aufnehmen zu können, muss die Ladestraße entsprechend ausgebaut werden.

5.3 Öffentliche Parkplätze

Entlang der Erschließungsflächen sowie innerhalb der Parkfläche am südlichen Eingang des Plangebietes können ca. 39 öffentliche Parkplätze realisiert werden. Im Allgemeinen werden ca. 30 % öffentliche Parkplätze in Allgemeinen Wohngebieten als ausreichend erachtet. Bei

ca. 130 möglichen Wohneinheiten ist die Versorgung mit 39 öffentlichen Parkplätzen damit als regelkonform einzustufen.

5.4 Fußläufige Erschließung

Ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz stellt ein attraktives und engmaschig mit den benachbarten Wohngebieten und Infrastruktureinrichtungen verknüpftes Angebot für den Verzicht auf das Auto dar. Die wichtigen Wege - beispielsweise aus dem neuen Wohngebiet zur Kita und zur Grundschule - werden unabhängig vom Kfz-Verkehr geführt, da sie gleichzeitig Bestandteil sicherer Schulwege sein sollen.

Im Zuge der Umsetzung des Gesamtkonzeptes „Neue Mitte“ werden zudem Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer von der Kirschenallee bis zur Grundschule, von der Kieler Straße und vom Mittelweg zur AKN-Haltestelle entstehen. Nach Umsetzung der gesamten Planung wird es somit möglich sein, von Ost nach West und von Nord nach Süd das Gebiet abseits des Autoverkehrs zu durchqueren.

5.5 Verkehrsaufkommen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind geringfügige Beeinflussungen des umliegenden Verkehrsnetzes durch den zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Die entstehende Beeinträchtigung ist zugunsten des städtebaulichen Ziels der Schaffung von Wohnraum als hinzunehmend zu betrachten. Auch die geprüften Knotenpunkte werden den Verkehr gut aufnehmen können.

5.6 Baustraße

Um das Plangebiet während der Bauphase zu erschließen wird eine temporäre Baustraße für ca. 2-3 Jahre angedacht. Die Breite der Straße würde 7,00 m betragen. Es wird zunächst ein Gittervlies zur Verhinderung einer Verunreinigung des Unterbodens verlegt und darauf die Baustraße aufgebaut.

Der Mutterbodenaushub wird beidseitig als Wall gelagert, die Wallhöhe würde bei einer Fußbreite von ca. 2,00 m etwa 1,20 m betragen. Der Wall wird mit Lopinen angesät und unterhalten werden.

Die Baustraße wird erst zurückgebaut werden, wenn die innere Erschließung und der größte Teil der Bebauung abgeschlossen ist.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Schmutzwasser

Die Bemessung der Schmutzwasserkanalisation erfolgt nach den Arbeitsblättern der ATV A 110 „Richtlinien für die hydraulische Dimensionierung und dem Leistungsnachweis von Abwasserkanälen und Abwasserleitungen“ und dem Arbeitsblatt ATV A 118 „Richtlinien für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen“.

Die Einleitung des Abwassers erfolgt über eine Kunststoffleitung DN200 in der Straße Bahnhofstraße in den vorhandenen Abwasserkanal.

6.2 Oberflächenentwässerung

Im Zuge der wassertechnischen Berechnung für den B-Plan 21 -Neue Mitte- wurde ein Entwässerungskonzept für die gesamte innerörtliche Erschließungsfläche erarbeitet, welche auch seitens der Behörden genehmigt wurde. Das anfallende Regenwasser aus dem Erschließungsgebiet B-Plan 22 wird an den bestehenden nördlichen Hauptsammler angeschlossen und wird in das vorhandene RRR eingeleitet.

Auf Grund von Schichtenwasser ist zu empfehlen, dass evtl. Kellergeschosse oder auch Tiefgaragen wasserdicht auszuführen sind. („Weiße Wanne“). Dieses ist durch ein separates Bodengutachten auf den jeweiligen Grundstücken zu prüfen.

6.3 Brandschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist die Versorgung mit Löschwasser im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes zu klären. Konzepte zum Brandschutz zukünftiger Bauvorhaben sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

6.4 Versorgungsanlagen

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt. Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	EWE
Wasserversorgung:	Hamburg Wasser
Gasversorgung:	Schleswig-Holstein Netz AG
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom, EWE TEL
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland
Breitbandversorgung:	Zweckverband Breitband Marsch und Geest

Die bestehenden Versorgungsanlagen werden bedarfsgerecht ausgebaut.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch den Kreis Pinneberg, Fachdienst Abfall in Verbindung mit dem Dualen System Deutschland (DSD).

7 UMWELTBERICHT[1]

7.1 Einleitung

7.1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Mit dem B-Plan Nr. 22 „Neue Mitte – 2. Bauabschnitt“ plant die Gemeinde Hasloh die Erweiterung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke der AKN. Hiermit werden die Voraussetzungen für eine neue Ortsmitte in der Gemeinde Hasloh fortgesetzt, die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 eingeleitet wurden.

In diesem Zusammenhang werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt.



Abbildung 9: Lage des Geltungsbereichs

7.1.2 Kurzdarstellung der Planung

7.1.2.1 Standort des Vorhabens

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 befindet sich in der Gemeinde Hasloh, westlich des Bahnhofs der AKN. Die Grenzen des Geltungsbereichs werden durch die Ladestraße im Osten, den Sportplatz im Süden und das Neubaugebiet zum ersten Bauabschnitt des B-Plans „Neue Mitte“ im Westen gebildet.

[1] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 „Neue Mitte“ – 2. Bauabschnitt, vom Büro EGL (Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH), Hamburg, 19.07.2018

Im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im direkten Umfeld des Planungsraumes befinden sich mehrere Einfamilienhäuser samt Gartennutzung und ein Parkplatz.

7.1.2.2 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sollen im Wohngebiet insgesamt ca. 130 Wohneinheiten mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, in Stadtvillen sowie im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Im Teilgebiet WA 5 an der Ladestraße sind zudem die Einrichtung eines Beherbergungsbetriebes und nicht störende Gewerbebetrieben zulässig.

Das Neubaugebiet wird über die Ladestraße, die im Zuge des Bauvorhabens aufgrund des steigenden Verkehrsaufkommens ertüchtigt wird, an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Im Süden erfolgt die Zufahrt des Wohngebietes über die Straße Alwin-Brandt-Stieg.

Flächenanteile Bebauungsplan Nr. 22 „Neue Mitte“ – 2. Bauabschnitt:

Allgemeine Wohngebiete:	31.460 m²
Flächen für Gewerbe:	5.190 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	
Fuß- und Radwege, Parkplätze:	1.679 m²
Straßen und sonstige Verkehrswege:	5.641 m²
Versorgungsfläche Elektrizität:	90 m²
Öffentliche Grünflächen:	7.160 m²
Gesamtgröße Geltungsbereich:	**51.220 m²**

Grundflächenzahlen:

WA1	-	Einzel- und Doppelhäuser (GRZ 0,25)
WA2	-	Reihenhäuser (GRZ 0,35)
WA3	-	Reihen- und Doppelhäuser (GRZ 0,35)
WA4	-	Stadtvillen (GRZ 0,35)
WA5	-	Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (GRZ 0,35)

Eine Überschreitung der GRZ ist um maximal 50 % nach § 19 (4) der BauNVO unter Einbeziehung der notwendigen Stellplätze und aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig und wird in der Eingriffsermittlung zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich nachfolgend eine maximal zulässige Versiegelung im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 (Tab. 1) von 23.063 m².

7.1.2.3 Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete, geschützte Biotope oder Natur- und Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs des zweiten Bauabschnitts des B-Plans Nr. 22 nicht vorhanden.

Landschaftsrahmenplan (1998)

Im Landschaftsrahmenplan (Planungsraum 1) von 1998 sind in dem zu betrachtenden Gebiet keine Darstellungen verzeichnet (Abbildung 9).

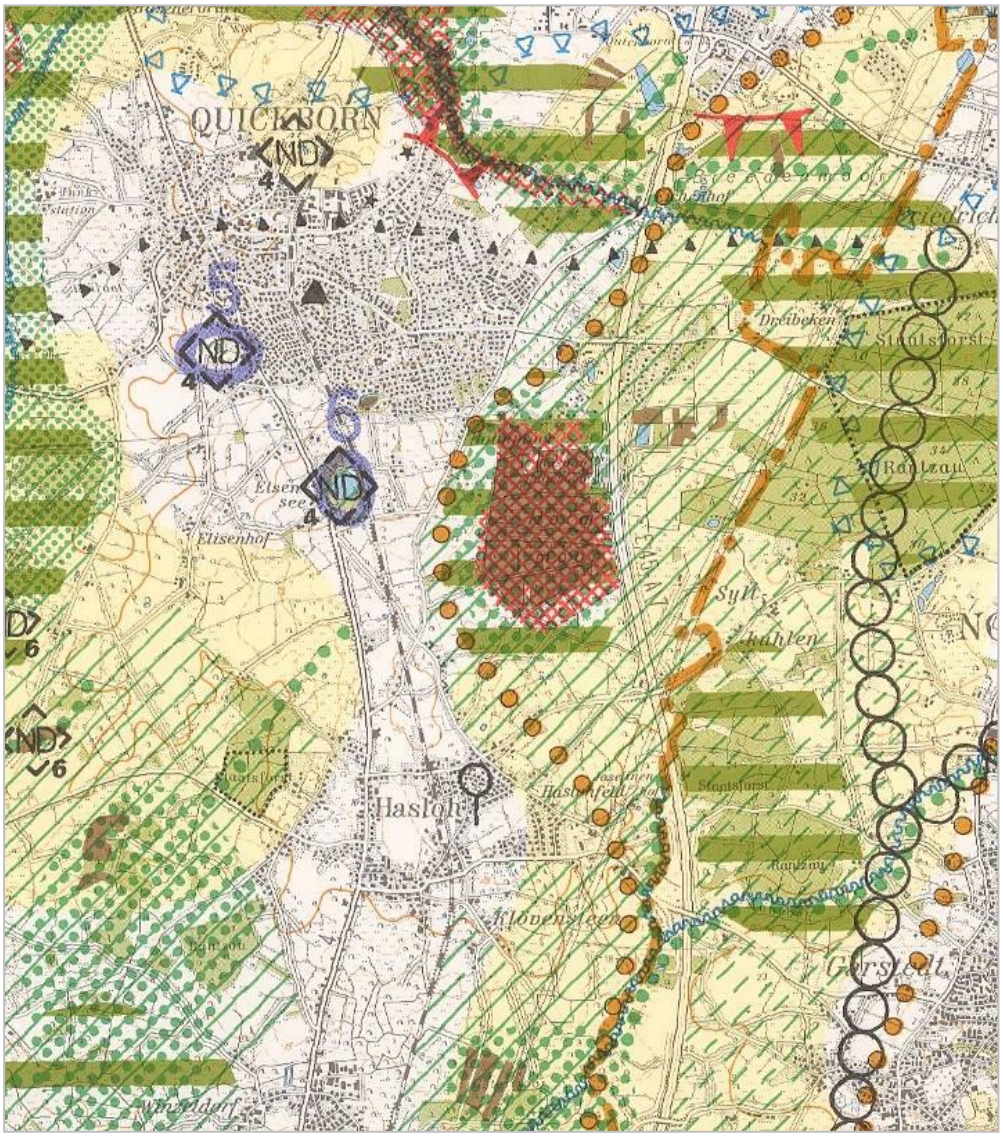


Abbildung 10: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

Landschaftsplan (2004)

In Teil A des Landschaftsplanes der Gemeinde Hasloh (2004) wird der südliche bis südöstliche Teil des Geltungsbereichs als „Grünfläche – neu“ mit dem Zusatz „Sportplatz“ ausgewiesen. Der sich nördlich daran anschließende Teil ist dagegen mit dem Zielkonzept „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Osten an der Ladestraße existiert ein Streifen, der als „Wohnbauflächen – neu“ festgelegt ist. Auf Flurstück 11/21 ist zudem der „Erhalt von Einzelbäumen“ vorgesehen.

Teil B des Landschaftsplanes der Gemeinde Hasloh (2004) weist zur Erholung mehrere „Wanderwege – neu“ aus, die das Gebiet von Ost nach West und Nord nach Süd durchziehen.

7.2 Bestandsaufnahme und Prognose der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

7.2.1 Methodik

Die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB beinhaltet die Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter, die voraussichtlich erheblich durch die Umsetzung des B-Planes beeinflusst werden können. Nach § 2 Abs. 1 des UVPG sind folgende Schutzgüter zu berücksichtigen:

- „Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.“

7.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen/ Biotoptypen

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der reale Bestand wurde im April 2018 durch eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2016) erfasst.

Der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs wird derzeit als „Ackerfläche“ (**AAy**) intensiv genutzt. Hier treten nur wenige Arten wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) oder Löwenzahn (*Taraxacum* indet.) auf. Durchzogen werden diese Flächen in der Südhälfte von einem „unversiegelten Weg ohne Vegetation“ (**SVu**), der anschließend nach Süden abknickt und parallel zum Neubaugebiet sowie entlang des „Sportplatzes“ (**SEb**) zurück nach Osten zum Alwin-Brandt-Stieg führt. Bis zum Neubaugebiet besteht der Weg aus Rindenmulch, danach handelt es sich um Offenbodenbereiche.

Zwischen dem Weg und dem Sportplatz besteht eine kurze „sonstige Feldhecke“ (**HFz**) aus Hain-Buche (*Carpinus betulus*), an die sich im weiteren Verlauf kleinflächige „sonstige Gebüsche“ (**HBy**) aus Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) oder Liguster (*Ligustrum ovalifolium*) sowie „ruderale Grasfluren“ (**RHg**) aus Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*), Scharbockskraut (*Ficaria verna*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) oder Brennnessel (*Urtica dioica*) und eine „arten- und strukturarme Rasenfläche“ (**SGr**) anschließen.



Abbildung 11: Bestandssituation - Biotoptypen

Im Norden befindet sich entlang der „Einzel- und Reihenhausbebauung“ (**SBe**) sowie des „öffentlichen Gebäudes mit Freiflächen“ (**SBf**) ein kurzes Stück „artenarmes Wirtschaftsgrünland“ (**GAy**), das vermutlich nicht gepflügt wird, sondern als Acker-Zufahrt dient.

Die östliche Begrenzung des Geltungsbereichs weist in der Regel ebenfalls „Einzel- und Reihenhausbebauung“ (**SBe**) oder „ruderale Grasfluren“ (**RHg**) auf. Lediglich in einem schmalen Bereich zwischen dem Parkplatz und der Bebauung an der Ladestraße tritt eine „Staudenflur trockener Standorte“ (**RHt**) auf. Nördlich des Parkplatzes am Bahnhof ist dagegen eine kleine Fläche mit einer „Brombeerflur“ (**RHr**) bewachsen sowie ein „urbanes Ziergehölz und -staudenbeet“ (**SGs**) angelegt. Der Parkplatz selbst wird durch eine Reihe „Einzelbäume“ (**HEy/HRy**), vornehmlich Zitter-Pappeln (*Populus tremula*), vom Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Mit Ausnahme von fünf Zitter-Pappeln befinden sich die meisten Bäume nicht direkt im Geltungsbereich, sondern ragen nur durch ihre Kronen in diesen hinein. Dies gilt ebenso für ein „sonstiges Feldgehölz“ (**HGy**) an der nördlichen Grenze des Plangebietes, wobei es sich hauptsächlich um Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*) handelt. Die lockere Baumreihe etwas weiter südlich auf Höhe des Bahnhofs mit Arten wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Flieder (*Syringa vulgaris*) oder Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) ist dagegen Teil des Plangebietes.

Am Rande des Sportplatzes und im Osten auf Privatgrundstücken befinden sich weitere „Einzelbäume“ (**HEy**), die z.T. ebenfalls mit ihren Kronen in den Untersuchungsbereich hineinragen. Es handelt sich bspw. um Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) oder Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Nur eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) sowie zwei Rot-

Buchen (*Fagus sylvatica*) befinden sich südwestlich des Bahnhofs im Geltungsbereich. Diese drei Bäume weisen einen Stammdurchmesser bis zu ca. 70 cm auf, während der Kronendurchmesser maximal etwa 20 m beträgt.

Einige Flächenanteile werden im Osten und Süden durch „Straßenverkehrsflächen“ (**SVs**) eingenommen. Entlang des Alwin-Brandt-Stiegs verläuft eine weitere „sonstige Feldhecke“ **(FHz)**.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Biotoptypen des Untersuchungsgebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sodass von ihnen bezüglich der Bedeutung für den Naturhaushalt eine geringe bis mittlere Bedeutung ausgeht.

Tiere

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Aufgrund unterschiedlicher Lebensraumansprüche und der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen werden im Geltungsbereich Lebensraumpotentiale für die Tierartengruppen der Brutvögel und Fledermäuse abgeleitet. Durch intensive, landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes sind nur vereinzelte Bereiche (z.B. Gehölzbestände) als dauerhafter Lebensraum geeignet.

Brutvögel

Der reale Bestand wurde im Frühjahr 2018 erfasst (LUTZ 2018). Das Plangebiet bietet vor allem im Osten und Süden kleinflächige Lebensraumpotentiale für verschiedene Baum- und Gebüschbrüter wie Zaunkönig, Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Zilpzalp, Ringeltaube, Buntspecht etc. Zudem ist von einem potentiellen Vorkommen typischer Arten der Äcker und Grünländer sowie der Siedlungsbereiche auszugehen.

LUTZ (2018) konnte innerhalb des Plangebiets 10 Brutvogelarten feststellen. Es konnten keine gefährdeten oder auf der Schleswig-Holsteinischen Vorwarnliste verzeichneten Arten gefunden werden. Der Feldsperling ist auf der deutschen Vorwarnliste verzeichnet.

Art	St.	SH	DE	Anz.
Gehölzvögel				
Amsel *Turdus merula*	b/tr	-	-	2
Buchfink *Fringilla coelebs*	b/tr	-	-	2
Grünfink *Carduelis chloris*	b/tr	-	-	1
Heckenbraunelle *Prunella modularis*	b/tr	-	-	2
Kohlmeise *Parus major*	b/tr	-	-	1
Rotkehlchen *Erithacus rubecula*	b/tr	-	-	2
Ringeltaube *Columba palumbus*	b/tr	-	-	2
Stieglitz *Carduelis carduelis*	ng	-	-	○
Zaunkönig *Troglodytes t.*	b/tr	-	-	2
Arten der (halb-) offenen Landschaft				

Dorngrasmücke *Sylvia communis*	b	-	-	2
Jagdfasan *Phasianus colchicus*	b	-	-	1
Nahrungsgäste oder Durchzügler				
Elster *Pica pica*	ng	-	-	○
Feldsperling *Passer montanus*	ng	-	V	○
Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*	ng	-	-	○
Rabenkrähe *Corvus corone*	ng	-	-	○

Tab. 1: Artenliste der festgestellten Vogelarten

St. = Status im Untersuchungsgebiet: b: Brutvogel; tr: Teilrevier; ng: Nahrungsgast; SH und DE Rote-Liste-Status nach KNIEF et al. (2010) und GRÜNEBERG et al. (2015). 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, - = ungefährdet; Anz. = Anzahl Brutreviere in den Teilgebieten, ○ = nur Nahrungsgebiet

Aufgrund der Nähe zur Siedlung und den verkehrs- und nutzungsbedingten Störungen (freilaufende Hunde, Auto- und Bahnverkehr, Fluglärm) sind seltene, i.d.R. störungsempfindliche Arten nicht zu erwarten. Insgesamt ist im Bestand, unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungseinflüsse, von einer **geringen und im Bereich der Gehölze von einer mittleren Bedeutung** als Brut- und Nahrungsgebiet für Vögel auszugehen. Alle europäischen Brutvögel zählen zu den besonders geschützten Arten und unterliegen den Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (Prüfung artenschutzrechtlicher Belange s. Kap. 7.3).

Fledermäuse

Die Biotopstrukturen im Planungsbereich des 2. Bauabschnittes, wie lineare Gehölzbestände in den Randbereichen und ein Gebäude an der Ladestraße, bieten Lebensraumpotentiale für Fledermäuse. Vor dem Hintergrund der Biotopausstattung mit großflächigen, offenen Bereichen und linearen Saumstrukturen ist von einer Nutzung des Untersuchungsgebietes als Jagdhabitat auszugehen.

Zu den typischen Fledermausarten der Siedlungen und Siedlungsränder zählen Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Bartfledermaus (*Myotis brandtii*/*mystacinus*) und Abendsegler (*Nyctalus noctula*).

Alle Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt und unterliegen den Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (Prüfung artenschutzrechtlicher Belange s. Kap. 7.3).

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

<u>Flächenversiegelung/ Flächeninanspruchnahme</u>

Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl GRZ 0,25 - 0,35 und der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Überschreitung bis 50 % wird für die geplante Wohngebietsentwicklung eine maximal mögliche Flächenversiegelung von 22.799 m² zugrunde gelegt.

Die Biotoptypen des Untersuchungsgebietes sind überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Lediglich die Baum- und Gebüschbestände weisen z.T. eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung für die Arten und

ihre Lebensgemeinschaften auf. Durch das Bauvorhaben kommt es jedoch nur zu einem geringen Gehölzverlust am Ostrand des Geltungsbereichs.

Am nördlichen Ende des Parkplatzes müssen im Zuge des Bauvorhabens 5 Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) gerodet werden (Abbildung 12, Tab. 2). Gegenüber dem Bahnhof, nahe der Ladestraße handelt es sich dagegen um 4 Ahorne und eine zweistämmige Birke, die nicht erhalten werden können (Abbildung 13). Neben den Gehölzen kann das Gebäude (Wiegehaus) an der Ladestraße als Lebensraum für Fledermäuse und Gebäudebrüter nicht ausgeschlossen werden.

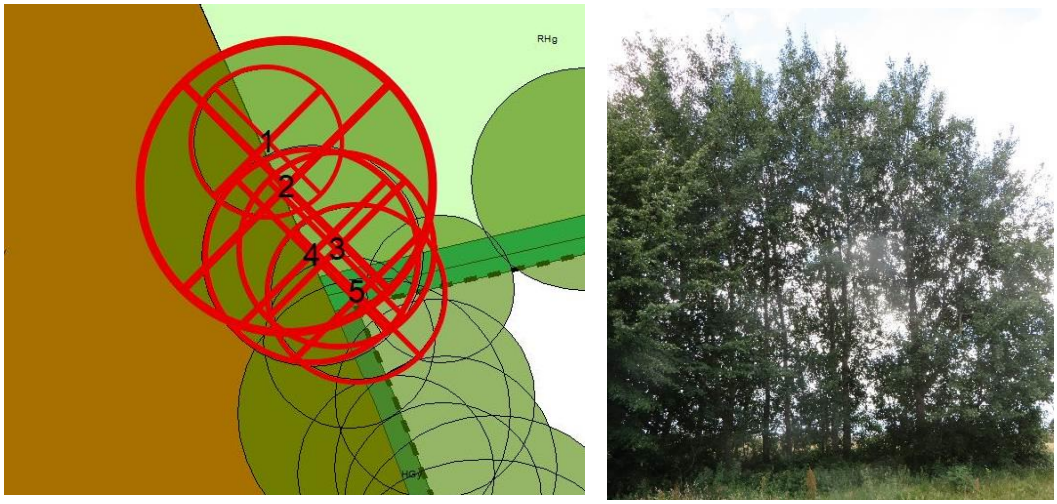


Abbildung 12: Gehölzverlust am nordöstlichen Rand des Plangebietes



Abbildung 13: Gehölzverlust gegenüber dem Bahnhof

Erfassungsnummer	Art	Stammdurchmesser [m]	Kronendurchmesser [m]
1	Zitter-Pappel	0,20	6,00
2	Zitter-Pappel	0,35	12,00
3	Zitter-Pappel	0,30	8,00
4	Zitter-Pappel	0,30	9,00
5	Zitter-Pappel	0,20	7,00
6	Feld-Ahorn	0,35	14,00
7	Berg-Ahorn	0,20	8,00

8	Hänge-Birke	0,35	13,00
9	Berg-Ahorn	0,55	17,00
10	Berg-Ahorn	0,55	18,00

Tab. 2: Gehölzverlust Einzelbäume

Aufgrund erforderlicher Gehölzrodung werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

- Durchführung der Rodungs- und Räumungsarbeiten außerhalb der Vogel-Brutzeit
- Prüfung auf das Vorkommen von Fledermausquartieren und Gebäudebrütern vor Abriss eines Gebäudes an der Ladestraße
- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung von zwei alten Einzelbäumen (2 Buchen) gegenüber dem AKN-Bahnhof einschl. Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit

Die Festsetzung zum Erhalt von zwei Einzelbäumen stellt eine wichtige Vermeidungsmaßnahme dar. Des Weiteren dienen Festsetzungen zur Neupflanzung von 19 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie die Planung von kleinflächigen, mit einander vernetzten Grünstrukturen innerhalb des Wohnquartiers dem Ausgleich der verloren gegangenen Biotopstrukturen und der Entwicklung von innerörtlichen Grünstrukturen.

Insgesamt ist auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des dauerhaften Funktionsverlusts der Biotopstrukturen mit relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

7.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet des B-Plans 22 gehört zur Region des „Hamburger Rings“ und befindet sich im Hauptnaturraum „Schleswig-Holsteinische Geest“. Dem Geltungsbereich liegt überwiegend Pseudogley als Bodentyp zugrunde. Dabei handelt es sich um glazigene Ablagerungen der Saale-Eiszeit, die vornehmlich aus Schluff bestehen, aber lokal auch tonige, sandige oder kiesige Elemente aufweisen können. Durch die intensive Landwirtschaft und Auffüllungen sind die Böden stark durch eine anthropogene Nutzung geprägt.

Für die Beurteilung des Baugrundes wurde im Juni 2018 eine umfassende Untersuchung der Bodenverhältnisse durchgeführt (MÜCKE 2018a). Hierfür erfolgten im Geltungsbereich acht Bohrungen bis in eine Tiefe von maximal 6,00 m unter GOK. Die Geländehöhe liegt maximal bei ca. 29 m und weist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf.

Oberflächennah steht überwiegend ein humoser Mutterboden an, der je nach Standort variierende Anteile aus Sand aufweist und maximal bis in eine Tiefe von ca. 0,70 m reicht. In der Regel beträgt die Mächtigkeit jedoch bis zu 0,40 m. Darunter schließen sich mitteldicht gelagerte Fein- und Mittelsande mit schluffigen Anteilen an, die sich mit Geschiebeböden abwechseln.

Die Geschiebeböden reichen meist bis in eine Tiefe von ca. 2,50 m und besitzen wie die Sande unterschiedliche Mächtigkeiten. Maximal wird eine Mächtigkeit von 4,30 m erreicht. In den oberflächennäheren Bereichen handelt es sich um Lehme, während die tiefen Bereiche als Mergel erkundet wurden. Die Hauptbestandteile sind tonige Schluff-, Sand- und Kiesgemische. Örtlich können Findlinge vorhanden sein.

Altlastenstandorte und Verdachtsflächen sind im Geltungsbereich des B-Plans 22 nicht bekannt (MÜCKE 2018b). Im Bereich der Lade- und Bahnhofsstraße des Erschließungsgebiets B-Plan 22 wurde eine Untersuchung auf etwaige teerhaltige Inhaltsstoffe durchgeführt (MÜCKE 2018). Die Analyseergebnisse zeigen keine messbaren PAK-Gehalte, der Asphalt ist somit als teerfrei zu bezeichnen. Eine gesonderte Entsorgung bzw. Verwertung ist somit nicht erforderlich.

Die landwirtschaftlichen Böden haben mit ihren Regulations-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktionen eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Boden.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Flächenversiegelung/ Flächeninanspruchnahme

Im Vergleich zur Bestandssituation kommt es zu einer Zunahme des Versiegelungsgrades, sodass es zu einem dauerhaften Verlust der Regulations-, Speicher-, Produktions- und Lebensraumfunktion der Böden kommt.

Bodendurchmischung/ Bodenverdichtung

Durch den Baustellenverkehr und den Einsatz von Baumaschinen kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zu einer Verdichtung der oberen Bodenhorizonte.

Zur Herstellung der Bauwerksgründungen muss ein Teil des Mutterbodens abgetragen bzw. ausgetauscht werden. Währenddessen kann das vorhandene Bodengefüge von einer Durchmischung der Bodenschichten beeinflusst werden. Als bauzeitliche Minderungsmaßnahme ist folgendes zu berücksichtigen:

- Fachgerechtes Abtragen und Lösen von Böden mit Trennung nach Bodenarten,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens,
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahme.

Trotz Berücksichtigung der genannten Bodenschutzmaßnahmen während der Bauzeit, sind aufgrund des vollständigen Funktionsverlustes durch Versiegelung **relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden** zu erwarten.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Grundwasserkörpers El13 „Krückau – Altmoränengeest Nord“. Im Rahmen des Baugrundgutachtens vom Juni 2018 (MÜCKE 2018a) wurde festgestellt, dass angesichts des geringen Abstandes der bindigen und somit nahezu wasserundurchlässigen Geschiebeböden mit Stauwasserbildungen und Schichtenwasserzulauf gerechnet werden muss. Insbesondere bei Starkregenfällen oder zur Schneeschmelze ist mit stark schwankenden Wasserständen zu rechnen. Während der Bohrungen konnten Wasserstände zwischen 4,50 m und 4,80 m unter der Geländeoberfläche festgestellt werden.

Da sich im Untersuchungsgebiet keine Oberflächengewässer befinden und die Böden aufgrund der geringen Durchlässigkeit nur eine geringe Grundwasserneubildungsrate

aufweisen und die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen gering ist, wird im Plangebiet von einer geringen bis mittleren Bedeutung für das Schutzgut Wasser ausgegangen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Flächenversiegelung/ Flächeninanspruchnahme

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dach-, Straßen- und Stellplatzflächen wird abgeleitet, so dass die Versickerung von Regenwasser im Plangebiet stark eingeschränkt ist

Als Vermeidungsmaßnahme werden wassergebundene Wegedecken innerhalb der Grünflächen festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen und der lokal mittleren Bedeutung des Plangebiets (bezogen auf das Schutzgut Wasser) sind durch die Realisierung des zweiten Bauabschnitts des B-Plans **keine relevanten Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

7.2.5 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Gebiet befindet sich westlich des Bahnhofs und wird durch angrenzende Wohnnutzung sowie intensiver Landwirtschaft geprägt. Der Versiegelungsgrad der Flächen ist derzeit gering.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Flächenversiegelung/ Flächeninanspruchnahme

Durch den B-Plan Nr. 22 wird der ll. Bauabschnitt eines Wohnungsbaukonzeptes im Gemeindezentrum von Hasloh umgesetzt und eine Verbesserung der örtlichen Anbindung an den Nahverkehr gewährleistet. Durch die Festsetzungen von Grünzügen, der Pflanzung von Einzelbäumen und der Anlage von teilversiegelten Gehwegen wird die Flächenversiegelung reduziert.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Bahnhof und der Tatsache, dass es durch das Vorhaben zu keinen Zerschneidungen kommt, sondern eher die Verbindungsfunktion verbessert wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche nicht anzunehmen.

7.2.6 Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch steht vor allem die menschliche Gesundheit im Vordergrund (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB). Auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen können z.B. Lärm, Luftverschmutzung, Lichtentzug, Wasserverunreinigung, Klimaveränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes negativ wirken. Zu den umweltabhängigen Nutzungen zählt die Wohn- und Erholungsnutzung (natürliche Attraktivität als Erholungsfläche und Nutzbarkeit, z.B. Zugänglichkeit).

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet besitzt für das Schutzgut Mensch nur eine geringe Arbeits- und Erholungsfunktion (Landwirtschaft, Spaziergänger, Hundeauslauf). Eine Wohnnutzung ist mit Ausnahme eines Hauses an der Ladestraße bisher nur im angren-

zenden Neubaugebiet Groote Kamp sowie dem nördlichen und südlichen Abschnitt der Ladestraße vorhanden.

Das Wohnumfeld dieser Siedlungsflächen wird vornehmlich durch ein dörfliches Orts- bzw. Landschaftsbild geprägt. Vorbelastungen gehen vor allem von Lärmemissionen von der AKN Bahnstrecke Neumünster-Hamburg-Eidelstedt sowie einer südlich gelegenen Sportplatzanlage aus. Der B-Plan induzierte Zusatzverkehr ist nicht beurteilungsrelevant.

Der Sportlärm überschreitet teilweise die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags. Daher sind betroffene Gebäudeseiten entsprechend grundrissgestalterisch oder passiv vor Immissionen zu schützen.

Der Verkehrslärm übersteigt mit 62 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebieten von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme ist aufgrund von Belegenheitsgründen nicht umsetzbar. Daher können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches durch Grundrissgestaltung, Abrücken von Baugrenzen oder passiven Schallschutz geschaffen werden (L*AIR*M CONSULT GmbH 2018).

Im Plangebiet sind vereinzelte Fußwege bzw. Trampelpfade vorhanden, sodass der Bereich zum Teil auch der Naherholung dient. Die öffentlichen Fuß- und Radwege der umliegenden Straßen dienen der Verbindung zum Bahnhof. Insgesamt hat das Gebiet aufgrund der Vorbelastungen eine mittlere Bedeutung für die Wohn- und Erholungsnutzung.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Lärmemissionen

Durch die Ausweisung des B-Planes kommt es zu einer Ausweitung der Wohnnutzung in der Ortsmitte der Gemeinde Hasloh. Es gibt keine beurteilungsrelevanten Zunahmen der Emissionen durch Zusatzverkehr.

Beeinträchtigung der Erholungsfunktion

Bereits im Umweltbericht zur 16. F-Planänderung wurde festgestellt, dass mit der Wohngebietsentwicklung zukünftig neue Wegeverbindungen und innerörtliche Aufenthaltsbereiche angelegt werden, sodass keine relevanten Auswirkungen entstehen und eher von einer Verbesserung der Erholungsfunktion auszugehen ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass beim Schutzgut Mensch bzw. bei der menschlichen Gesundheit keine relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die o.g. Maßnahmen (Schalltechnische Untersuchung von L*AIR*M CONSULT) im Geltungsbereich berücksichtigt werden.

7.2.7 Schutzgut Klima/ Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Bewertung der Umweltauswirkungen

Oberflächengewässer und größere Gehölzbestände sind im Planungsraum nicht vorhanden, sodass keine Kaltluftentstehungsgebiete von der Planung betroffen sind. Ebenso sind keine Belastungsräume im Gebiet vorhanden. Dem entsprechend sind großklimatische Auswirkungen durch das Vorhaben auszuschließen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Untersuchungsgebiet kaum versiegelt. Zudem müssen im Zuge der Baumaßnahmen am Ostrand des Geltungsbereichs 10 Einzelbäume gerodet werden.

Zwar kommt es durch das Vorhaben zu einer zusätzlichen Versiegelung von derzeit unversiegelten Böden, jedoch wirken sich die Erhaltungs- und Anpflanzgebote der Gehölze sowie die Anlage von Grünverbindungen positiv auf das Schutzgut Klima/ Luft aus. Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten.

7.2.8 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Durch den Fußweg, der den Geltungsbereich quert, ist der Betrachtungsraum weithin einsehbar. Von den wenigen, öffentlichen Straßen im Umfeld bestehen jedoch aufgrund von Wohnflächen und Gehölzen nur wenige direkte Sichtbeziehungen zu den landwirtschaftlichen Flächen des Betrachtungsraumes. Aufgrund der insgesamt positiven und landschaftsbildtypischen Wahrnehmung für die Bewohner hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das wichtigste Naherholungsgebiet im Nahbereich ist das Hasloher Gehege (Pfingstwald). Es befindet sich im westlichen Teil Haslohs im Bereich der Pinneberger Straße am Ortsausgang. Insgesamt ist festzustellen, dass das Wanderwegenetz im Umfeld des Untersuchungsgebietes gut ausgebaut ist.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

<u>Flächenversiegelung/ Flächeninanspruchnahme</u>

Mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes ändert sich das Landschaftsbild vom Milieu Landwirtschaft zum Milieu Siedlung.

Da das Plangebiet von Siedlungsflächen umgeben ist und durch die geplante Wohnbebauung nur vereinzelt Gehölze verloren gehen, ist unter Berücksichtigung von Gestaltungsfestsetzungen und den Erhaltungs- und Anpflanzgeboten, durch die Realisierung des B-Plans 22 von keinen relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

7.2.9 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine archäologischen Denkmäler oder andere bedeutende Funde sowie Sachgüter bekannt.

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage kommen sollten, ist gemäß schleswig-holsteinischem Denkmalschutzgesetz (DSchG) die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Demzufolge sind zum aktuellen Zeitpunkt **keine relevanten Auswirkungen** auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und Sonstige Sachgüter zu erwarten.

7.2.10 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter stehen mit einander in enger Verbindung und beeinflussen sich in Abhängigkeit der jeweiligen Ausprägung z.T. gegenseitig (Abb. 14). Aufgrund der ermittelten, geringen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, sind durch die Planung keine erheblichen Wechselwirkungen grundsätzlich zu erwarten.

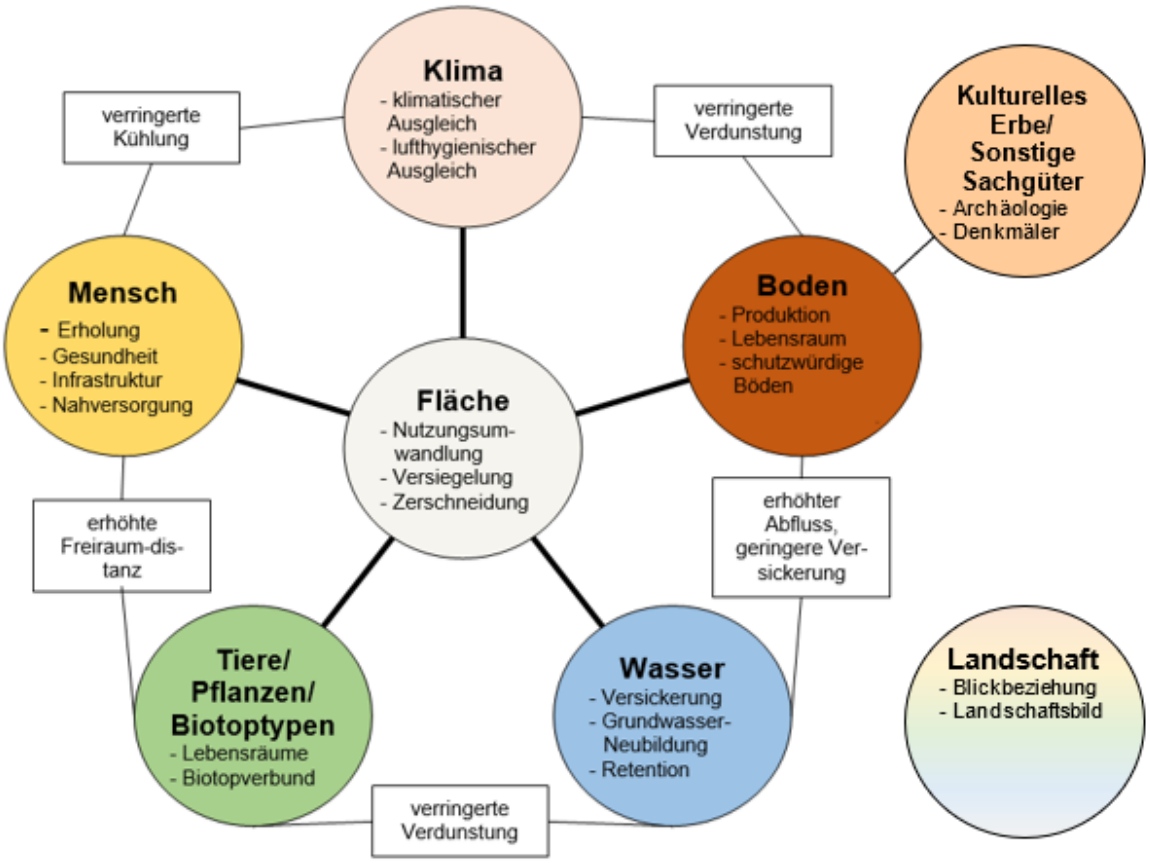


Abbildung 14: Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern (verändert, nach REPP 2016)

7.2.11 Auswirkungen Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete in der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs. In einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Düpenau und Mühlenau“ (LSG 7). Westlich des Geltungsbereichs und östlich des Alten Kirchweges schließt sich das LSG 1 „LSG des Kreises Pinneberg“ an. Etwa 1,5 km nordöstlich an der Autobahn 7 befindet sich das NSG „Holmmoor“ (NSG 138).

Aufgrund der räumlichen Entfernung ist durch das Bauvorhaben mit keinen relevanten Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu rechnen.

7.2.12 Zusammenfassung/ Beurteilung des Eingriffs

Die im Plangebiet vorgenommene Bewertung der Auswirkungen zeigt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans zu relevanten Auswirkungen bei folgenden Schutzgütern führt:

- Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden

Die Gehölzverluste können durch die Festsetzungen neu zu pflanzender Gehölze ausgeglichen werden. Der flächige Kompensationsbedarf (1,1 ha) erfolgt außerhalb des Planungsraumes im Bereich einer derzeitigen Ackerfläche, Achtern Felln, Flur 5, Flurstück 51/1 (s. Kap. 7.5.2).

7.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung nach § 44 BNatSchG

Die rechtliche Grundlage für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange bildet § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) 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 Wanderungszeiten 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. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Vor diesem juristischen Hintergrund sind, aufgrund der Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet und den artspezifischen Habitatansprüchen der artenschutzrechtlich relevanten Tiere und Pflanzen sowie der Verbreitung in Schleswig-Holstein, im Plangebiet folgende Gruppen bzw. Arten zu betrachten:

- europäische Vögel,
- Fledermäuse

Das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten gemäß § 44 (1) Nr. 4 kann aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Biotopstrukturen für Vögel

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten „besonders geschützt“. Das Gebiet umfasst zu einem großen Teil eine Ackerfläche mit Gebüschen und Bäumen in den Randbereichen. Im Nordwesten befindet sich eine Brache. . Damit bietet das Plangebiet Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, Arten der Äcker und Grünländer und Siedlungsbrüter. Gemäß LUTZ (2018) kommen keine gefährdeten oder auf der schleswig-holsteinischen Vorwarnliste verzeichneten Brutvogelarten vor. Als Nahrungsgast der Vorwarnliste Deutschland wurde der Feldsperling

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach Anhang IV FFH-RL gelistet und zählen zu den streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG.

7.3.1 Betroffenheit von Fledermäusen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen (ein Gebäude und vereinzelte Gehölz- und Saumstrukturen), bieten der Geltungsbereich und angrenzende Strukturen Potentiale für die Quartiersbildung und als Jagd- und Nahrungsgebiete für Fledermäuse.

Das Jagdverhalten richtet sich nach dem Nahrungsangebot. Fledermäuse orientieren sich bei ihrer Nahrungssuche sowie bei den Flugrouten an linearen Strukturen. Die am Rand des Gel-

tungsbereichs vorhandenen Gehölze und kleinflächigen Saumstrukturen können dabei potentiell in Frage kommen.

Für die Bildung von Winter-, Sommer- und Tagesquartieren kommen im Geltungsbereich ältere Bäume in Frage, die jedoch nur vereinzelt vorhanden sind und zum aktuellen Zeitpunkt keine Höhlungen aufweisen. Da ein Gebäude an der Ladestraße abgerissen werden soll, ist hier ein Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht auszuschließen.

Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
Mit der Baumaßnahme ist in geringem Umfang die Inanspruchnahme von Gehölzen verbunden. Da es sich hierbei um Bäume handelt, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Höhlungen oder Spalten aufweisen, sind keine (frostfreien) Winterquartiere zu erwarten. Daher kann, bei einer gesetzlich vorgeschriebenen Rodung von Bäumen im Winter (§ 39 BNatSchG), ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vermieden werden.

Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
Während der Bauphase sind Störungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund, dass der Geltungsbereich bereits zahlreichen Störungseinflüssen unterliegt und Fledermäuse nachtaktive Tiere sind (außerhalb der vorgesehenen Bauzeiten), können erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
Da im Zuge der Baumaßnahmen ein Gebäude abgerissen werden muss und eine Nutzung dieser Strukturen als Sommer- oder Winterquartier durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, muss vor Beginn der Bautätigkeiten eine fachliche Überprüfung des Fledermausvorkommens erfolgen. Somit kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

7.3.2 Betroffenheit europäischer Vögel

Als europäische Vogelarten können Gebüsch- und Baumbrüter sowie Bodenbrüter auf Grund der Inanspruchnahme von Ackerflächen, kleinflächigen Grünflächen und einzelnen Gehölzstrukturen im Planungsraum betroffen sein.

Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
Die Gefahr der Tötung oder Verletzung besteht im Zuge der Baudurchführung in erster Linie für wenig oder nicht mobile Arten und ihre Entwicklungsstadien wie z.B. nesthockende Jungvögel oder Eier. Vor dem Hintergrund, dass die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit durchgeführt wird, kann eine Betroffenheit von Brutvögeln und ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)
Optisch wahrnehmbare, sich bewegende Baumaschinen und Fahrzeuge sowie laute Geräusche und Lichtimmissionen werden dazu führen, dass Brutvögel sich nicht im Nahbereich der Baustelle aufhalten. Bedingt durch die Tatsache, dass derzeit umliegend bereits optische und akustische Störungen vorhanden sind und östlich angrenzend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen, können erhebliche Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Da die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt wird (s. Festsetzung), kann ein direkter Zugriff auf besetzte Nester europäischer Brutvögel ausgeschlossen werden.

Um die Zerstörung von Nestern beim Abriss des Gebäudes an der Ladestraße zu vermeiden, muss vor Beginn der Bautätigkeiten eine fachliche Überprüfung in Bezug auf das Vorkommen von Gebäudebrütern erfolgen. Unter dieser Voraussetzung kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend lässt sich im Rahmen der Realisierung des zweiten Bauabschnitts festhalten, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen **keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG** eintreten.

7.4 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung der Kompensationsflächengröße wird nach dem gemeinsamen Runderlass des INNENMINISTERIUMS UND MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN (2013) durchgeführt. Gemäß o.g. Runderlass wird für Gebäudeflächen (einschließlich max. zulässiger Überschreitung von 50 %) und versiegelte Oberflächenbeläge ein Ausgleichsflächenfaktor von 1:0,5 angesetzt. Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (d.h. die Festsetzung einer wassergebundenen Wegedecke) wird mit dem Faktor 0,3 kompensiert.

Kompensationsbedarf für Versiegelung im Plangebiet				
Flächenanteil	Fläche m^2	Versiegelungsgrad %	Kompen-sations-faktor	Kompensa-tionsbedarf m^2
Allg. Wohngebiet (WA 1)	21.976	37,5%, (GRZ 0,25 + 50% zul. Überschr.)	0,5	4.121
Allg. Wohngebiet (WA 2)	3.491	52,5%, (GRZ 0,35 + 50% zul. Überschr).	0,5	916
Allg. Wohngebiet (WA 3)	2.918	52,5%, (GRZ 0,35 + 50% zul. Übeschr.)	0,5	766
Allg. Wohngebiet (WA 4)	3.075	52,5% (GRZ 0,35 + 50 % zul. Übeschr.)	0,5	807
Beherbergungsbetrieb o.ä. (WA 5)	5.190	52,5%, (GRZ 0,35 + 50% zul. Überschr.)	0,5	1.362
Verkehrsfläche (neu, voll-versiegelt)	4.410	100 %	0,5	2.205
Verkehrsflächen bes. Zweckb.(vollvers.)	1.041	100 %	0,5	521
Verkehrsflächen bes. Zweckb. (teilvers. Fuß- und Radwege, Bike & Ride Anlage)	1.313	max. 30 %	0,3	670
Summe Kompensationsbedarf				**11.646 m^2**

Tab. 3 Kompensationsbedarf Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Boden

7.5 Maßnahmen

7.5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhalt von zwei alten Bäumen (2 Buchen) an der Ladestraße gegenüber des Bahnhofs einschl. Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit
- Neupflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen im Plangebiet
- Fachgerechtes Abtragen und Lösen von Böden mit Trennung nach Bodenarten
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahme
- Rodungsarbeiten außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist für Brutvögel
- Kontrolle des abzureißenden Gebäudes an der Ladestraße in Bezug auf ein mögliches Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen und Nistplätzen von Gebäudebrütern

- Falls während der Baudurchführung kulturelle Bodenfunde oder sonstige Sachgüter gefunden werden, ist dies der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen

7.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Das Kompensationserfordernis des B-Plans Nr. 22 von 1,165 ha wird einer Ausgleichsfläche in der Gemarkung Hasloh, Achtern Felln, Flur 5, Flurstück 51/1 zugeordnet. Eine endgültige Festlegung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, bis zum Satzungsbeschluss.



Abbildung 15: Ausgleichsfläche Achtern Felln Flur 5 Flurstück 51/1

7.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Die durch die Realisierung des B-Planes 22 „Neue Mitte - 2. Bauabschnitt“ vorbereitete Wohnnutzung ist im räumlichen Zusammenhang mit bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und der Nähe zum ÖPNV städtebaulich sinnvoll, sodass Standortalternativen in der Planung nicht in Betracht kamen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Realisierung des B-Plans 22 würde im Geltungsbereich weiterhin eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung vorherrschen.

7.7 Sonstige Planungsangaben

Kenntnislücken

Nach gutachterlicher Einschätzung bestanden im Sinne von technischen Lücken keine Schwierigkeiten, die die Aussagen und Ergebnisse des Umweltberichts zur Realisierung des B-Planes Nr. 22 in entscheidungsrelevantem Umfang beeinflussen würden.

7.8 Zusammenfassung

Mit dem B-Plan Nr. 22 „Neue Mitte – 2. Bauabschnitt plant die Gemeinde Hasloh die Erweiterung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke der AKN. Hiermit werden die Voraussetzungen für eine neue Ortsmitte in der Gemeinde Hasloh fortgesetzt, die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 eingeleitet wurden.

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur sollen im Wohngebiet insgesamt ca. 130 Wohneinheiten mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, in Stadtvillen sowie im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Im Teilgebiet WA 5 an der Ladestraße sind zudem die Einrichtung eines Beherbergungsbetriebes und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Das Plangebiet hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Das Ergebnis der für Fledermäuse und Brutvögel erforderlichen Artenschutzprüfung zeigt, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt von zwei alten Bäumen (2 Buchen) an der Ladestraße gegenüber des Bahnhofs einschl. Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit
- Neupflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen im Plangebiet
- Fachgerechtes Abtragen und Lösen von Böden mit Trennung nach Bodenarten
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen nach Abschluss der Baumaßnahme
- Rodungsarbeiten außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist für Brutvögel
- Kontrolle des abzureißenden Gebäudes an der Ladestraße in Bezug auf ein mögliches Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen und Nistplätzen von Gebäudebrütern
- Falls während der Baudurchführung kulturelle Bodenfunde oder sonstige Sachgüter gefunden werden, ist dies der zuständigen Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung zeigt, dass mit der Nutzungsänderung von einem überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet zu einem Wohngebiet eine zusätzliche Versiegelung von 22.799 m² verbunden.
Das Kompensationserfordernis des B-Plans Nr. 22 von 1,165 ha wird einer Ausgleichsfläche in der Gemarkung Hasloh, Achtern Felln, Flur 5, Flurstück 51/1 zugeordnet. Eine endgültige Festlegung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, bis zum Satzungsbeschluss.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Allgemeines

Die Gemeinde Hasloh plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich westlich der Ladestraße und östlich der Straße Groote Kamp. Östlich des Plangeltungsbereiches verläuft die AKN-Strecke Neumünster - Hamburg - Eidelstedt. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohnbebauung, südlich des Plangeltungsbereiches die Sportplätze des TuS Hasloh von 1928 e.V.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Sportlärms und des Verkehrslärms auf das Plangebiet untersucht.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Zur Beurteilung der Sportanlage wird gemäß DIN 18005 Teil 1 die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV [3]) herangezogen.

8.2 Sportlärm

Bei der Ermittlung der durch den Sportlärm hervorgerufenen Immissionen ist der Sportbetrieb sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten zu betrachten, da dieser Lastfall den lärmtechnisch ungünstigsten Fall tags darstellt.

Es ist festzustellen, dass der geltende Immissionsrichtwert sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in allen Allgemeinen Wohngebieten im Süden des Plangeltungsbereiches teilweise überschritten wird. An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist entsprechend ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (schutzbedürftige Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von nicht öffenbaren Fenstern (Festverglasung)).

8.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile auf der Kieler Straße (B 4) wurden einer manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt) entnommen und auf den Prognosehorizont 2030/35 hochgerechnet (Hochrechnungsfaktor: 1,1). Als Belastung der Ladestraße und des Alwin-Brandt-Stiegs wurde der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr berücksichtigt.

Weiterhin wurden der bestehende P+R-Parkplatz am Bahnhof Hasloh mit etwa 20 Parkplätzen und im Prognose-Planfall zusätzlich der geplante P+R-Parkplatz mit weiteren 5 Parkplätzen in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Zugzahlen sowie weitere Parameter) wurden von AKN Eisenbahn AG Abteilung Betrieb - Infrastruktur - Kaltenkirchen zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS- 90 und gemäß Anlage 2 (zu § 4) der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ist festzustellen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Veränderungen ergeben.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Baugrenzen im straßennahen Bereich Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 62 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten, der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) wird überwiegend eingehalten und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird innerhalb des Plangeltungsbereiches teilweise überschritten.

Mit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme von 2,0 m Höhe östlich entlang der bestehenden P+R Parkplätze wäre hinter der Lärmschutzmaßnahme eine freie Anordnung ebenerdiger Außenwohnbereiche möglich. Aus Belegenheitsgründen und der vorgesehenen Erschließung ist aktiver Lärmschutz jedoch nicht umsetzbar. Zudem stehen Aufwendungen für aktive Lärmschutzmaßahmen zum Schutz der Obergeschosse außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck, denn um im 2. Obergeschoss auf der der Ladestraße am nächsten gelegenen Baugrenze den Orientierungswert von 55 dB(A) um nicht mehr als 3 dB(A) zu überschreiten, ist eine mehr als 8,0 m hohe aktive Lärmschutzmaßnahme erforderlich.

Über den Plangeltungsbereich hinaus ist eine Verlängerung in Richtung Norden und in Richtung Süden aufgrund von Belegenheitsgründen nicht möglich. Auf eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen wird daher im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangeltungsbereiches können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 6 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 7 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lässt sich festhalten, dass innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung Osten zur Ladestraße bis zu einem Abstand von bis zu 28 m und in den Obergeschossen bis zu einem Abstand 45 m, gemessen von der

Straßenmitte, der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Straße zugewandten Seiten die Anforderungen für Terrassen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden. Daher wird empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

9.1 Flächen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 22 „Neue Mitte – 2. BA“ hat eine Gesamtgröße von 51.220 qm. Diese wird wie folgt aufgeteilt:

Öffentliche Grünflächen:	ca. 7.160 qm
Straßenverkehrsflächen:	ca. 4.966 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	ca. 2.354 qm
davon Fußwege:	ca. 993 qm
davon Parkplätze:	ca. 686 qm
davon Bike&Ride-Anlage:	ca. 320 qm
davon verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 355 qm
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 36.650 qm
Fläche für Versorgung:	ca. 90 qm

9.2 Kosten

Die Gemeinde Hasloh übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom …… die Begründung beschlossen.

Hasloh, den .....

(Der Bürgermeister)

10 GUTACHTEN

Orientierende geotechnische Baugrundbeurteilung, Egbert Mücke-Ingenieurbüro für Geotechnik, Kiel, 22.06.18

Orientierende Umwelttechnische Beurteilung, Egbert Mücke-Ingenieurbüro für Geotechnik, Kiel, 22.06.18

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hasloh, LAIRM CONSULT, Bargteheide, 12.07.2018

Wassertechnisches Konzept, B-Plan Nr. 22 -Neue Mitte-, Burfeind &. Partner, Hasloh, 08.08.2018

Verkehrliche Konzeptplanung, B-Plan Nr. 22 -Neue Mitte-, Burfeind &. Partner, Hasloh, 08.08.2018

11 GRUNDLAGEN

11.1 Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, S. 6, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. S. 369)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Regionales Entwicklungskonzept 2000 Leitbild und Handlungsrahmen: Metropolregion Hamburg, Hamburg, Hannover, Kiel, November 2000, Hrsg.: Gemeinsame Landesplanung Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein c/o Stadtentwicklungsbehörde Hamburg / Landesplanungsamt, Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg

11.2 Quellenangaben zum Umweltbericht

GEMEINDE HASLOH (2012): Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet nördlich des Schulparkplatzes, östlich des Kronkamps in einer Tiefe von ca. 80 m, östlich der Bebauung Flashorn in einer Tiefe von ca. 160 m sowie nördlich der Bebauung am Mittelweg in einer Tiefe von ca. 230 m. Hamburg.

GLATTHAAR, M., GRÄTSCH, C., LEHMANN, F., RÜMENAPP, J. & WALTHER, C. (2018): Untersuchung der Bahnhofsumfelder entlang der Bahntrasse AKN/S21. Gutachten zur städtebaulichen Untersuchung der an die Haltepunkte der Bahnstrecke Eidelstedt – Kaltenkirchen angrenzenden Bahnhofsumfelder. Schlussbericht April 2018. 165 S.

INNENMINISTERIUM UND MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung. Anlage zum gemeinsamen Runderlass.

LAIRM CONSULT GMBH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hasloh

LUTZ, C. (2018): Brutvogel – Bestandserfassung für den B-Plan Hasloh 22, 2. Bauabschnitt. Hamburg.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (1998): Landschaftsrahmenplan für das Gebiet der Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum I). Kiel.

MÜCKE – INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK (2018a): Orientierende geotechnische Beurteilung. B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Hasloh, Neue Mitte – 2. Bauabschnitt. Quickborn.

MÜCKE – INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK (2018b): Orientierende umwelttechnische Beurteilung. B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Hasloh, Neue Mitte – 2. Bauabschnitt. Quickborn.