Umweltbericht

zur

19. Änderung des Flächennutzungsplans

der Gemeinde Hasloh

Auftraggeber:
May und Co. RET XIII GmbH & Co. KG
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Auftragnehmer:
Dipl. Ing. Dirk Matzen
Landschaftsarchitekt BDLA
Kirchenstraße 20, 22869 Schenefeld
Tel. 040 – 8301746, FAX 040- 8397335
d.matzen@alice-dsl.net

Stand: 11.09.2026

Inhalt

1.	UMWELTBERICHT	4
1.1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 19. Änderung des Flächennutzungsplans	5
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	6
1.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächenutzungsplans von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	6
1.1.4	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	9
1.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN JE SCHUTZGUT EINSCHLIEßLICH ETWAIGER WECHSELWIRKUNGEN	9
1.2.1	Schutzgut Luft	9
1.2.2	Schutzgut Klima	10
1.2.3	Schutzgut Wasser	11
1.2.4	Schutzgut Boden	13
1.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	14
1.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange	15
1.2.7	Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter	17
1.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	18
1.2.9	Schutzgut Fläche	18
1.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	19
1.3.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	19
1.3.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	19
1.4	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
1.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	19
2.	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	19
3.	„GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE“ NACH § 30 BNATSCHG, FFH UND SCHUTZGEBIETE, BAUMSCHUTZ	20
4.	LANDSCHAFTSPLANERISCHE PLANUNGSZIELE	21
4.1	BEGRÜNUNGSMAßNAHMEN	21

4.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, GEWÄSSER- UND BODENSCHUTZ 22

5. BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANGEBIET 22

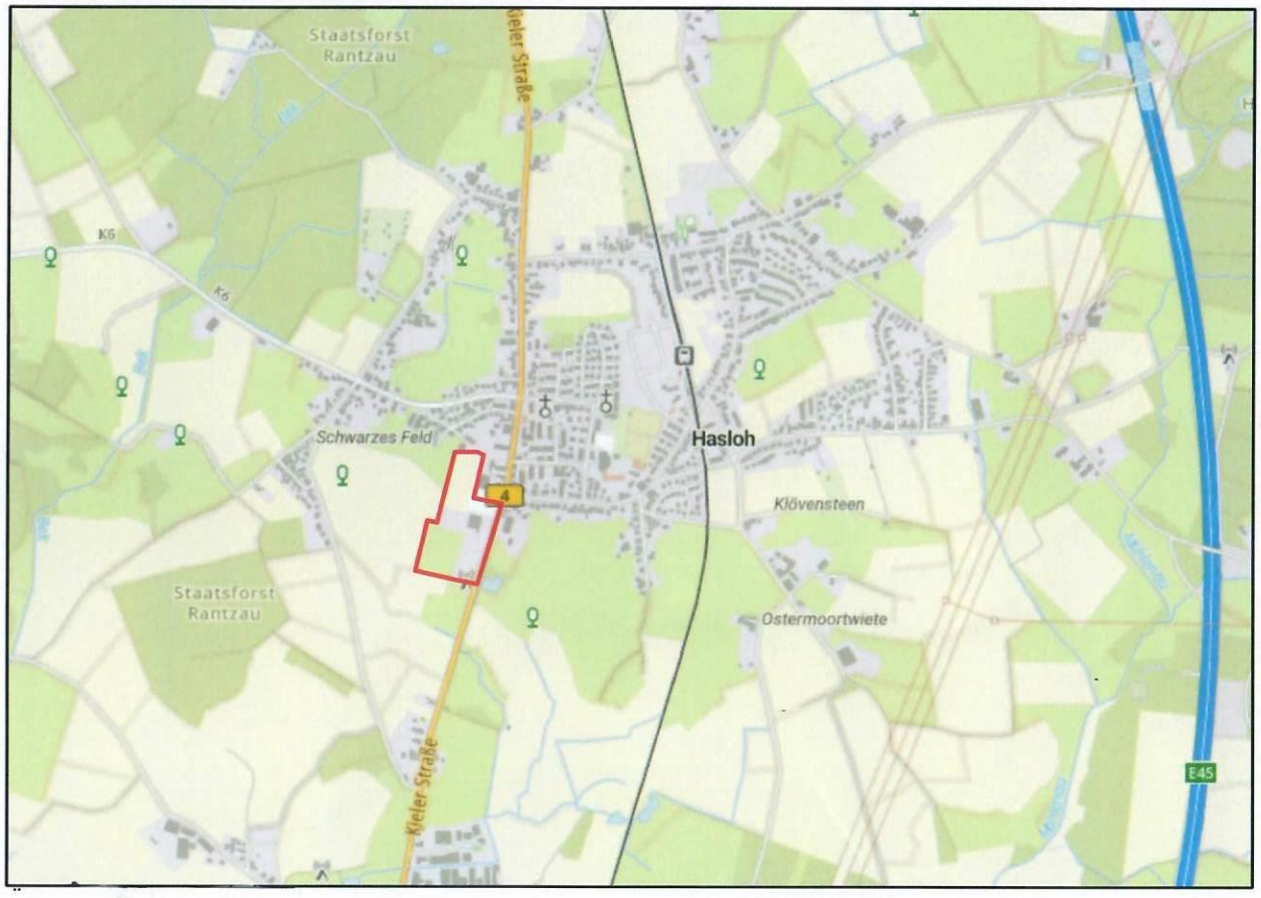
1. UMWELTBERICHT

1.1 VORBEMERKUNGEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hasloh Nr. 24 „Ehemaliger Gartenmarkt“ wird parallel gemäß 8 Abs. 3 BauGB für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hasloh entsprechend ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Der Umweltbericht konzentriert sich vorrangig auf die für die Flächennutzungsplanänderung abwägungsrelevanten Inhalte, d. h. auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hasloh 24 werden die naturräumlichen Gegebenheiten erfasst und bewertet. Es werden grünordnungsplanerische Regelungsinhalte getroffen und mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden bilanziert. Es erfolgt eine Prüfung der Notwendigkeit zur Kompensation von Eingriffen in Natur- und Landschaft über externe Ausgleichsflächen (Ökokonto).

Abb. 1 Lage der 19. FNP Änderung im Raum o.M. (Topografische Karte, Digitaler Atlas Nord 2022)



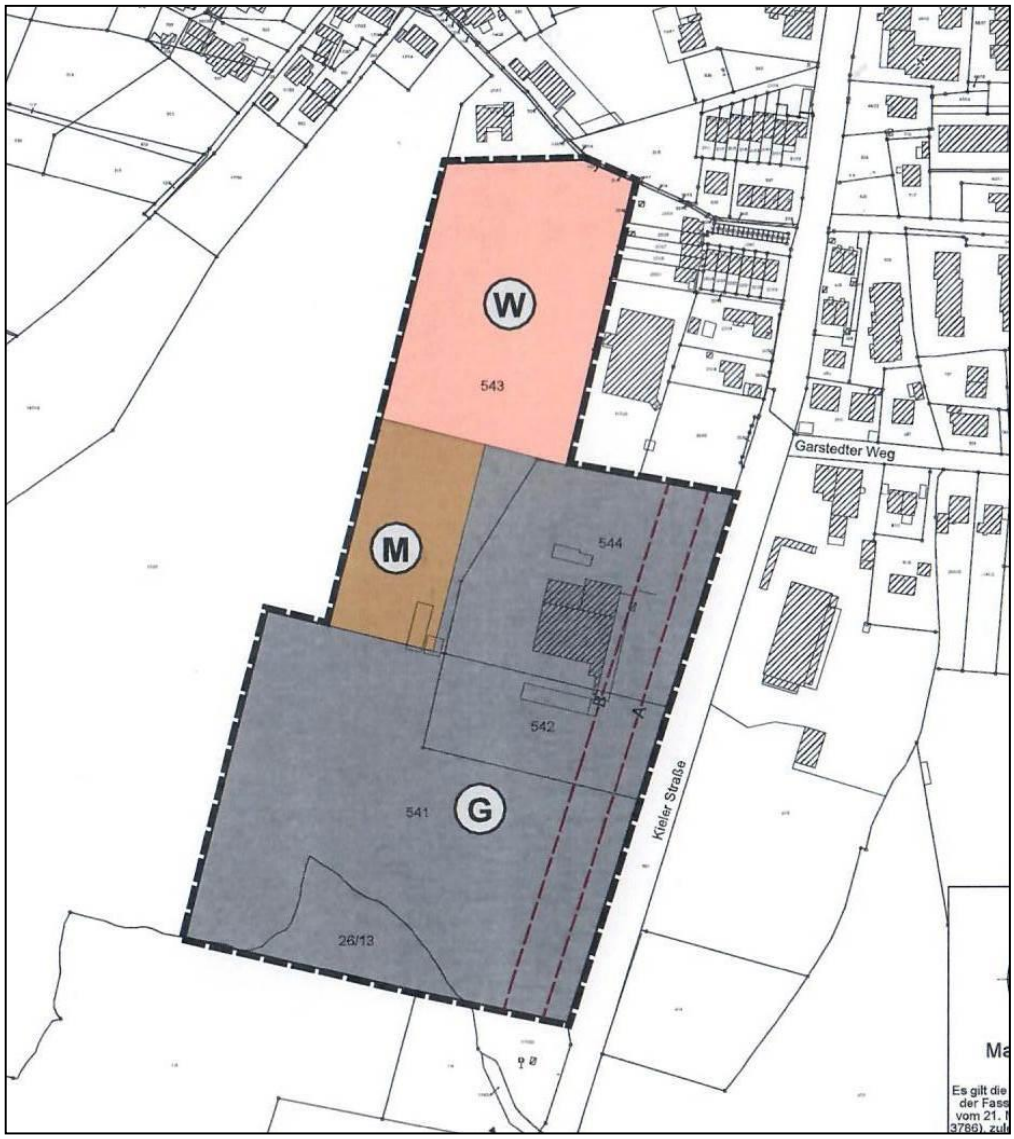
1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 19. Änderung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hasloh vom 3. Juli 1973 stellt für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Hasloh Nr. 24 Fläche für die Landwirtschaft sowie die Kieler Straße als Hauptverkehrsstraße dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die angestrebten, von den Zielen des geltenden Flächennutzungsplans abweichenden Planungsziele, machen eine Flächennutzungsplan-änderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Zielsetzung verfolgt, auf dem Gebiet westlich der Kieler Straße auf einer Fläche von rd. 6,5 ha die Entwicklung von Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M) und gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen.

Die innere Erschließung erfolgt mittels zweier Quartiersstraßen mit einer neuen Anbindung an die Kieler Straße.

Abb. 2 Änderung des Flächennutzungsplans o.M. (E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Stand: 9.2026)



1.1.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von rd. 6,5 ha, die sich wie folgt aufteilt:

Tab. 1 Flächendarstellung

Flächennutzung	Flächenausweisung in m^2
Wohnbauflächen	13.325
Gewerbliche Bauflächen	46.256
Gemischte Bauflächen	5.684
Plangebiet insgesamt	65.264

Im Osten grenzt die Kieler Straße, im Nordosten ein Lebensmittelhandel mit Sammelstellplätzen, im Norden Wohnbauflächen, im Westen Landwirtschaftsflächen und im Süden eine landwirtschaftliche Brachfläche an.

Bestand

Der gesamte Planbereich stellt sich aktuell als ehemaliges, seit einigen Jahren aufgelassenes Gartencenter-/-baugelände dar. Ein Teilbereich der Gewächshäuser und einer Halle sowie ein dazugehöriger Aussenbereich wurde noch bis vor kurzem als Café mit Sommergarten genutzt.

Die vormals dem Gartenbaucenter dienenden Gebäude (Hauptgebäude, Betriebsleiter-wohnhaus, Hallen) werden tlw. noch für Lagerzwecke genutzt.

Im Westen wird das südliche Grundstück (Flurstück 26/12) durch eine Baumreihe aus Feld-Ahornen begrenzt. Im Nordosten grenzen Wohnbauflächen und ein Lebensmittelhandel mit Stellplatzsammelanlage an. Im Süden bildet ein grenzverlaufender Gehölzstreifen aus Hainbuchen mit eingestreuten Rot-Buchen, Stiel-Eichen und Pyramiden-Pappeln eine raumbildende Grenze. Weiter Baumbestand ist nicht vorhanden. Im mittleren Bereich befindet sich ein rd. 400 m^2 großer, offener, durch Grundwasserförderung gespeister Wasserspeicher (Teich).

1.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächenutzungsplans von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In einschlägigen Fachgesetzen des Bundes sowie Fachgesetzen und Fachplänen des Landes Schleswig-Holstein sind Ziele des Umweltschutzes festgelegt, die bei der Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind. Im Folgenden werden – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – die Umweltschutzziele und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt werden, aufgelistet:

<u>Schutzgut Luft</u>

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In der 39. BImSchV werden zum Schutz der menschlichen Gesundheit Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid und Partikel PM_{10} festgelegt, die einzuhalten sind.

Laut § 1 Abs. 1 BImSchG sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und die Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen von schädlicher Umwelteinwirkung (z.B. Luftverunreinigungen) ist vorzubeugen.

Schutzgut Klima

Gemäß § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere auch für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Kaltluftentstehungsgebiete.

In § 1 Abs. 5 BauGB ist festgelegt, dass Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz sieht in § 1 vor, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen zu schützen. § 5 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes beinhaltet u.a. die Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Gemäß § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Schutzgut Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz ist der Boden hinsichtlich seiner natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers langfristig zu schützen.

§ 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz besagt die Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach § 1 Abs. 3 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Außerdem sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In § 44 BNatSchG besagen die Ziele des besonderen Artenschutzes, dass Tatbestände des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens verboten sind.

In der Umgebung bis 3 km Abstand zum Plangebiet befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

Schutzgut Landschaft- und Stadtbild

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstrukturen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die Erhaltung und Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sieht u.a. auch die Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds vor.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigen Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Nach § 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 30. Dezember 2014 ist es Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten, sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landespflege eibezogen werden.

Schutzgut Mensch

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der § 50 Absatz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) legt fest, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen sind.

Laut § 50 Absatz 1 Satz 2 BImSchG und § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB sind bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

In § 4 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532, 2537) sind Abfälle in erster Linie zu vermeiden, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit und in zweiter Linie stofflich zu verwerten oder zur Gewinnung von Energie zu nutzen (energetische Verwertung).

Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine auf dem Standort vormals intensiv gartenbaulich genutzte Flächen mit angeschlossenem Gartencenter und dessen baulicher Infrastruktur überplant.

1.1.4 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Artenschutzfachlicher Beitrag

Eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens (folgt).

Baugrundgutachten

Allgemeine Baugrunduntersuchung mit abfalltechnischer Erstbewertung - Neubaumaßnahme, Geomole GmbH, 13.03.2023.

Baugrunduntersuchung - Neubau eines Fachmarktzentrums, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co.KG, 13.05.2022.

Oberflächenentwässerungskonzept

Bebauungsplan Nr. 24 „ehemaliger Gartenmarkt“, Entwässerungskonzept, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Bearbeitungsstand 19.12.2024. Zielsetzung ist eine dezentrale, vollständige Oberflächenwasserbewirtschaftung im Planungsraum unter Einbezug des vorhandenen Regenrückhaltebeckens.

Lärmtechnische Untersuchungen

Lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms nach TA Lärm / DIN 45691, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 10. September 2026.

Lärmtechnische Untersuchung des Verkehrslärms nach DIN 19005 / 16. BImSchV, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 27. Januar 2025.

Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten. Bewertung der Auswirkungen auf die Kieler Straße im Hinblick auf den Ausbau einer Linksabbiegespur infolge der Erschließung des Plangebiets. Wasser- und Verkehrskontor GmbH, 21. August 2024.

Altlasten

Orientierende Bodenuntersuchung, Geomole GmbH, Baugrund – Altlasten - Umwelt, 09.2026

1.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN JE SCHUTZGUT EINSCHLIEßLICH ETWAIGER WECHSELWIRKUNGEN

1.2.1 Schutzgut Luft

1.2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet in südlicher Randlage der Gemeinde Hasloh stellt sich als ehemaliges Gartenbaucenter mit einem zu einem Drittel baulich entwickelten Areal dar und weist kleinräumig die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse mit erhöhter Abstrahlungswärme auf. Die südlichen und nördlichen, vormals gartenbaulich genutzten Flächen stellen sich aktuell nach Einstellung der Nutzung als Brachen mit einer Gras-/Krautflur dar.

Mit Ausnahme des in den Randzonen lokalisierten Baumbestands sind aktuell keine weiteren die Lufthygiene prägenden Gehölze vorhanden.

Von der Kieler Straße als auch durch den Betrieb des angrenzenden Lebensmittelhandels wirken Verkehrsimmissionen auf das Plangebiet ein. Eine besondere Wertigkeit des Plangebietes ist im Hinblick auf die Luft nicht gegeben.

Im Nordwesten außerhalb des Plangebiets grenzt eine Reithalle an.

1.2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die lufthygienische Produktivität der Freiflächen wird, auch wenn weitere Teile zukünftig versiegelt werden, aufgrund vorgesehener Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen von Gehölzanpflanzungen und Gebäudebegrünungen nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Der zukünftige Anliegerverkehr wird zunehmen, die damit verbundene Zunahme von Verkehrsimmissionen ist im Verhältnis zur Vorbelastung der Kieler Straße B4 nicht relevant.

Wesentliche bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung für dieses Schutzgut nicht zu erwarten.

1.2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bereich der Gewerbeflächen werden die randlichen Gehölzstreifen erhalten.

Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neuanpflanzungen innerhalb der Wohnbauflächen sowie der gewerblichen und gemischten Bauflächen verbessert werden. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird Grünvolumen langfristig entwickelt und werden die bioklimatischen Wirkungen wie Verschattungs- und Filterfunktionen optimiert.

Die extensive Begrünung der Dachflächen von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen führt durch pflanzliche Filterprozesse von Luftschadstoffen zu einer Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse.

1.2.2 Schutzgut Klima

1.2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Lokalklima

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge wird mit 800 mm angegeben. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,3°C, der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen.

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind teilurbaner Prägung. Die vormals gartenbaulich genutzten Freiflächen tragen aktuell begünstigend zur Kaltluftentstehung bei.

Bioökologisch relevanter Baumbestand ist im Plangebiet entlang des südlichen und westlichen Grenzverlaufs vorhanden. Rund ein Drittel des Plangebiets wird durch baulich überprägte Infrastruktur des ehemaligen Gartenbaucenters und rd. zwei Drittel brachgefallener Freiflächen mit einer flächigen Gras-/Krautflur eingenommen. Diese Brachflächen begünstigen eine kleinräumige Kaltluftbildung.

1.2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Zunahme versiegelter Flächen geht zeitgleich die Reduzierung vegetationsgeprägter, bioklimatisch aktiver Freiflächen einher. Es sind Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen wie der Zunahme von Wärmeinseleffekten und eine erhöhte

Staubbildung zu erwarten. Bebaute Areale weisen versiegelungsbedingt eine höhere Wärmeabsorbtion und Wärmeabstrahlung auf und tragen so zu Wärmeinseleffekten bei.

1.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Baumanpflanzungen auf den nicht überbaubaren Wohnbauflächen, den gemischten und den gewerblichen Bauflächen tragen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Festsetzungen zu Gebäudebegrünungen sowie die Begrünung von Nebengebäuden in Form extensiver Dachbegrünungen tragen nachhaltig zur Reduzierung von Abstrahlungswärme bei.

Das im Rahmen der Oberflächenentwässerungskonzeption geplante offene Rückhaltebecken begünstigt die Kleinklimabildung.

1.2.3 Schutzgut Wasser

1.2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Wasserhaushalt und Besielung

Natürliche Oberflächengewässer sind direkt nicht betroffen. Eine Vorflut für das Plangebiet ist durch einen südlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Graben mit Ablauf in ein Regenrückhaltebecken östlich der Kieler Straße gegeben. Das bebaute Areal des ehemaligen Gartencenters ist über Regenleitungen nach Süden an den Graben in der Kieler Straße angebunden.

Die natürliche Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist gemäß der Durchlässigkeit der anstehenden Böden heute nicht wesentlich eingeschränkt. Der mittlere Flurabstand des **oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters** ist mit variablen Flurabständen oberflächennah ab 0,40 muGOK anzutreffen. Mit Schwankungen des Grundwasser-/ Stauwasserspiegels in Abhängigkeit der Dauer und Intensität von Niederschlagsereignissen ist zu rechnen. Aufgrund der anliegenden bindigen Böden wird die Annahme des Bemessungswasserstands ab Geländeoberkante (GOK) empfohlen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Grundwassermessstellen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das aus Wohngebieten abgeleitete Niederschlagswasser gilt nach den einschlägigen Bestimmungen als „gering verschmutzt“. Eine gezielte **Versickerung** von Oberflächenwasser im Zuge einer baulichen Entwicklung ist über den ersten Bodenhorizont aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse grundsätzlich nur sehr eingeschränkt möglich und wird aus Baugrundbewertungssicht nur für die Wohnbauflächen empfohlen. Diese Einschätzung folgt den Vorgaben des von der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ herausgegebenen Arbeitsblatts „DWA-A 138 für die Bemessung von Versickerungsanlagen“.

Als „normal verschmutzt“ wird Niederschlagswasser von Mischgebieten, Parkplätzen, Hauptverkehrsstraßen und entsprechenden Gebieten eingestuft. Bei den hier vorliegenden und geplanten Verkehrsflächen erfüllt eine Muldenversickerung die Anforderungen ohne Dränage bei Versickerung in den Untergrund.

Die Entwässerung innerhalb des Gemeindegebiets erfolgt im Trennsystem.

1.2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Abhängig von der Zunahme der Oberflächenversiegelung der neuen Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbebebauung wird sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des örtlichen Grund-/Stauwassers reduzieren und der Oberflächenabfluss erhöhen.

Vorgabe für eine Einleitung in die Vorflut ist die Drosselung auf max. 1,2 l/s/ha. Die Bemessung ist auf ein 50-jährliches Niederschlagsereignis auszulegen.

Das vorliegende Oberflächenentwässerungskonzept entwickelt zwei Varianten für die nachfolgende Entwurfsplanung. Variante 1 sieht eine konventionelle Lösung ohne Dachbegrünung und mit asphaltierten Verkehrsflächen mit vollständiger Einleitung in das oberirdische Gewässer vor. Es sind 3.600 m^3 Rückstauvolumina erforderlich. In der Variante 2 werden 30 % als Gründächer berücksichtigt. Für die Verkehrsflächen außerhalb des Gewerbegebiets wird Pflaster angenommen. Das Wasser im allgemeinen Wohngebiet wird in einer Versickerungsrigole zentral gespeichert und versickert. Dafür wird eine unterirdische Rigole unterhalb der Verkehrsfläche hergestellt. Für das Wohngebiet wäre alternativ eine dezentrale, grundstücksbezogene Rückhaltung und Versickerung denkbar. Bei dieser Variante sind 2.200 m^3 Rückstauvolumina erforderlich. Berechnungsgrundlage ist bei beiden Varianten die maximal erlaubte Versiegelung.

Mit der Zielsetzung einer örtlichen Oberflächenwasserbewirtschaftung mit weitgehender Rückhaltung im Plangebiet wird eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse sowie der Vorflutverhältnisse vorsorglich vermieden. In der großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen nicht relevant.

1.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt aktuell eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Flächen über Regenleitungen nach Süden in die Vorflut. Mit dem Ziel einer Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet soll im Falle eines Überlaufereignisses eine kontrollierte Ableitung unter Berücksichtigung einer vorgegebenen Einleitmengenbegrenzung von 1,2 l/s/ha erfolgen.

Im B-Plan wird zum Schutze des Grundwassers die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Gehwegen sowie ebenerdigen Stellplätzen im Wohngebiet festgesetzt. Damit werden ein Minimum dezentraler Oberflächenwasserversickerung und die Zurverfügungstellung vegetationsverwertbaren Niederschlagswassers sichergestellt.

Durch die extensive Begrünung von Dachflächen von einzelnen Haupt- und Nebengebäuden sowie Carports und Garagen wird Regenwasser dezentral auf diesen dachgebundenen Vegetationsflächen zurückgehalten, verdunstet und verzögert abgegeben.

Mit dem Ziel der zentralen Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplangebiet in einem ausreichend dimensionierten RHB, das in der Lage ist, auftretende extreme Niederschläge aufzunehmen, soll der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet kontrolliert und nachhaltig vermieden werden, um so Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu unterbinden. Vor der Einleitung in das Gewässer ist eine Reinigung des gesammelten Regenwassers gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 vorzusehen. Einleitmengenbegrenzungen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg werden beachtet.

Die Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz sind gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mi Regenwasser in Schleswig-Holstein – Teil 1. Mengenbewirtschaftung, A-RW-1“ zu beurteilen. Nach den einschlägigen Kriterien ist von einer deutlichen Schädigung des Wasserhaushalts auszugehen. Mit den Maßnahmen der wasser- und luftdurchlässigen Wegeaufbauten und den anteiligen Extensivdachbegrünungen für Gebäude in Verbindung mit dem RHB wird der Abfluss in die Vorflut auf eine vertretbare Menge gedrosselt. Gleichzeitig werden hiermit Maßnahmen zur Kompensierung der Verdunstungsanteile und Reduzierung von Spitzenabflüssen getroffen. Der Vorfluter ist in der Lage, die maximal vorgegebene Ableitungsmenge schadlos aufzunehmen und abzuleiten.

1.2.4 Schutzgut Boden

1.2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Gelände weist einen Höhenunterschied von gut 3,70 m auf. Das Geländerelief verläuft insgesamt eben von Norden nach Süden abfallend von rd. 21,80 m üNN auf rd. 18,00 m üNN.

Die **natürlichen Bodenfunktionen** Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind im Rahmen der vormals gartenbaulichen Nutzung auf den Freiflächen ungestört und im Bereich der baulich versiegelten Flächen gestört.

Im Plangebiet wurden 2022 und 2023 insgesamt zweiundzwanzig Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Kleinrammbohrungen wurden bis zu max. 8,0 m unter Geländeoberkante (uGOK) abgeteuft. Es ergibt sich folgende generalisierte Bodenschichtung, die getrennt für den bebauten Bereich des ehemaligen Gartencenters sowie für die Freiflächen dargestellt wird: Unter einer Deckschicht aus humosen Auffüllungen und Oberböden stehen zum Teil mächtige Geschiebelehme und Geschiebemergel an. Sande liegen in Form von Decksanden, eingeschalteten Sanden und unteren Sanden vor.

Das Grundwasser/ Stauwasser unterliegt niederschlagsabhängigen Schwankungen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen und Altlasten. In der Analytik von vier Mischproben ergaben sich keine Hinweise auf Bodenbelastungen. Sämtliche Werte liegen unterhalb der Bemessungsgrenzen. Gemäß LAGA Zuordnung (LAGA TR Boden, 2004) sind die Böden als unbelastet einzustufen. Diese Erstbewertung ersetzt keine „Orientierende Untersuchung“. Ab dem 1.8.2023 sind mit Inkrafttreten der Mantel-/Ersatzbaustoffverordnung die Anforderungen an die Untersuchung und Bewertung von ausgebautem Material hinsichtlich einer potentiellen Entsorgung bzw. Wiederverwertung bei Eingriffen in den Untergrund bzw. bei Rückbaumaßnahmen zu beachten.

In 2026 wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Es wurden 20 Kleinrammbohrungen bis in 3,0 m Tiefe zwecks Analytik von Mischproben abgeteuft. Im Ergebnis weist das aufgefüllte Material insgesamt nur geringe mineralische Fremdanteile auf. Nach Auswertung der Analysen der Mischproben sind keine erhöhten Schadstoffgehalte in den oberflächennahen Auffüllungen/Böden festzustellen, die auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne der geplanten Nutzungen hinweisen. Das Material ist der Materialklasse BM-0 gemäß Ersatzbauverordnung (EBV) zuzuordnen. In Bereichen örtlich erhöhter mineralischer Fremdbestandteile wurden zusätzlich Einzelproben auf Verdachtsparameter analysiert. Die Gehalte sind hier ebenfalls unauffällig. Es wird empfohlen, bei Bodeneingriffen für eine möglichst sortenreine Trennung zu sorgen. Lediglich im Bereich des Heizöltanks wurden leicht erhöhte BTEX-Gehalte bei insgesamt unauffälliger Organoleptik festgestellt. Im Hinblick auf die hier geplante gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad ist in diesem Bereich von keiner Gefährdung auszugehen. Im Fall einer Bodenentnahme wird das Material abfalltechnisch relevant. Es wird empfohlen, die Arbeiten durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen, um so für eine sortenreine Trennung zu sorgen.

1.2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bodenfunktion

Im Zuge der baulichen Entwicklung der Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,4 und einer Regelüberschreitung bis 0,6 belaufen sich der Überbauungsgrad und damit die Bodenversiegelungen durch Gebäude, Stellplätze, Nebenflächen auf bis zu 6.650 m^2.

Für die gewerblichen Bauflächen ergibt sich im Zuge der baulichen Zulässigkeit einer GRZ von 0,8 eine maximale Bodenversiegelung von bis zu 32.547 m^2.

Für die gemischten Bauflächen ergibt sich im Zuge der baulichen Zulässigkeit einer GRZ von 0,6 inklusive einer Überschreitung mit Nebenanlagen bis 0,8 eine Bodenversiegelung von bis zu 4.250 m^2.

Beim Umgang mit dem Boden sind die Anforderungen nach § 12 Bundes-BodenschutzVO an das Ein- und Aufbringen von Materialien zu berücksichtigen.

1.2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bodenfunktion

Der Bodenverlust durch Überformung mit Gebäuden, Erschließungsstraßen, Stellplätzen und baulichen Nebenanlagen führt zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Diese Umweltauswirkungen lösen ein Kompensationserfordernis aus.

Mit der Festsetzung von Extensivdachbegrünungen auf Dachflächen von Wohn- und Gewerbegebäuden und baulichen Nebenanlagen werden bodenaktive Ersatzstandorte geschaffen, die zum Teil Bodenfunktionen wie die Speicherung von Niederschlägen und Standorte für angepasste Pflanzengesellschaften wieder herstellen.

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass innerhalb der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung erhalten. Die Festsetzung dient dem Ziel, Teilfunktionen des Bodens aufrecht zu erhalten.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die einschlägigen Richtlinien der DIN-Normen: 18320, 18915 und 18300 beachtet werden.

1.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

1.2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet wird einseitig im Osten durch die stark frequentierte Kieler Straße tangiert. Im Norden schließen ein Lebensmittelmarkt und Wohnbauflächen, im Westen landwirtschaftlich geprägte Freiflächen mit einer homogenen Nutzungsstruktur (Nadelbaumkultur, Acker) und im Süden eine landwirtschaftliche Brachfläche an.

Dem Geltungsbereich kommt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes im mittleren Bereich durch die baulichen Anlagen des ehemaligen Gartenbaucenters eine bauliche Vorprägung zu. Die südlichen und nördlichen Flächen sind als vormals genutzte Gartenbauflächen aktuell als Gras-/Krautflur bewachsene Freiflächen geprägt. Die Empfindlichkeit des Raumes gegenüber baulichen Eingriffen ist aufgrund dieser teilweisen Vorprägung als mittel einzustufen.

1.2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Umplanung in Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen entwickelt sich der ehemalige freiflächengeprägte Standort des Gartenbaucenters in ein städtebaulich verdichtetes, gemischt genutztes Quartier um.

1.2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für eine naturräumlich verträgliche Einbindung und Abschirmung des neuen Wohnbaugebietes zur westlich angrenzenden Kulturlandschaft wird die vorhandene Baumreihe erhalten und durch neu anzupflanzende Heckenstrukturen ergänzt. Gegenüber den geplanten Gewerbeflächen und dem Mischgebiet wird im Baubauungsplan Hasloh 24 im Süden eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit dem Ziel der Entwicklung eines Gehölzstreifens festgesetzt.

Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen für Bäume und Sträucher werden zum Erhalt und zur Entwicklung des Landschafts- und Stadtbildes getroffen.

1.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

1.2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Erfassung der vegetationsgeprägten Biotopstrukturen erfolgt aufgrund örtlicher Erhebungen. Besonders geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Die südlichen Freiflächen im Plangebiet werden als Ruderale Grasfluren angesprochen und wurden vormals als Gartenbaukulturflächen intensiv genutzt. Die Flächen übernehmen aufgrund ihrer siedlungsnahen Lage keine Funktionen des Biotopverbunds.

Die nördliche Freifläche wird als Ruderale Gras-/Krautflur angesprochen.

Die Flächen werden ein- bis zweimal jährlich gemäht und futterbaulich verwertet.

Eine prägende Baumreihe mit alten Feld-Ahornen grenzt das Plangebiet im Südwesten ein. Im Süden wird die Gehölzreihe aus Hainbuchen mit eingestreuten Rot-Buchen und Pyramiden-Pappeln gebildet.

Im südöstlichen Bereich befindet sich als technisch ausgeprägtes Stillgewässer ein künstlicher, mittels Pumpenförderung von Grundwasser gespeister Teich.

Im Einzelnen sind folgende Biotoptypen im Plangebiet vorzufinden:

- Baumreihe aus heimischen Gehölzen (Feld-Ahorn) (HRy)
- Baumreihe aus gebietsfremden Nadelhölzern (Sumpfzypressen) (HRx)
- Urbanes Gehölz mit gebietsfremden Laubbäumen (SGx)
- Urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen (SGn)
- Hecken aus Nadelgehölzen (Lebensbaum-Hecke) (SGn)
- Einzelgehölz heimisch (HE)
- Ruderalflur Gras (RHg)
- Neophyten-Flur (RHx)
- Brombeer-Flur (RHr)

- technisches Gewässer naturfern (wasserführender Teich) (FXu)
- Gartencenter, Gewächshäuser, aufgelassener Schau-Garten, andersartige Bebauung im Aussenbereich (SDy)
- Sonstige Baumschule (ABb)
- Verkehrsflächenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo).

Die Fläche ist entsprechend des ‚Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht von 2013' als ‚Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz' anzusprechen.

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Geest. Als potentiell natürliche Vegetation (pnV) würde sich ohne menschliche Einflussnahme im Plangebiet ein Laubwald – ein trockener Eichen-Buchen-Mischwald - entwickeln.

Baumbestand

Der weitgehend eingemessene Baumbestand wird auf der Grundlage einer örtlichen Begehung tabellarisch und kartografisch mittels Sichtkontrolle erfasst. Das Baumaufmass datiert von 2022 auf der Grundlage der vom Büro Felshart Vermessung im Mai 2022 erstellten Vermessungsunterlage.

Baumschutzsatzung

Für das Gemeindegebiet gilt die „Satzung der Gemeinde Hasloh zum Schutz des Baumbestands (Baumschutzsatzung)" vom 5. Juni 2023. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in einer Höhe von 1,0 m. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stammumfänge, sofern ein Einzelstamm einen Umfang von mindestens 50 cm aufweist. Für acht gelistete Arten gilt ein Stammumfang von mindestens 30 cm. Ersatzpflanzungen sind generell geschützt.

Vom Schutz ausgenommen sind folgende Arten: Nadelbäume außer Eiben und Gemeine Waldkiefern, Birken und Pappeln, Obstbäume mit Ausnahme von Walnussbäumen und Esskastanien.

Artenschutz (folgt)

Eine Artenschutzuntersuchung und -prüfung liegt noch nicht vor.

Dem gesamten Untersuchungsgebiet kommt als Teillebensraum für Fledermäuse eine mittlere Bedeutung zu.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen sollten Abrissarbeiten von Gebäuden in der Zeit vom 1.12 – 28.2. durchgeführt werden (Bauzeitenregelung). Eine Abweichung ist möglich, wenn vor Abrissbeginn ein Ausschluss eines Fledermausbesatzes nachgewiesen werden kann.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten" besonders geschützt.

Es besteht kein Potential für bodenbrütende Wiesenvögel wie z.B. die Feldlerche.

Verluste von Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten i.S. des § 44 BNatSchG sind nicht anzunehmen. Die ökologischen Funktionen i.S. des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten. Als Vermeidungsmaßnahme zum Eintreten des § 44 BNatSchG sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit gemäß der Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres zulässig.

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus, es sind keine entsprechenden Lebensraumstrukturen vorhanden. Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass diese Arten hier nicht vorkommen.

Auch kommen von den vier in Schleswig-Holstein gelisteten sehr seltenen Pflanzenarten des Anhang IV aufgrund fehlender Standortbedingungen keine vor.

1.2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Entwicklung von Bauflächen gehen Teile der vormals freiflächengeprägten Biotopstrukturen verloren. Die randlichen Baum- bzw. Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

1.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Erhalt und Ausbau des Rückhaltebeckens nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen in naturnaher Ausprägung zur Aufnahme und Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet.

Mit dem Erhalt und der Anpflanzung von standortgerechten, klimaangepassten und artenreichen Gehölzen werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen.

Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel naturnahes Gehölzbiotop.

Mit der Durchführung der vorgenannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung naturnaher Lebensraumstrukturen bleiben die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten und es kommt nicht zum Eintreten des Verbotstatbestands. Folglich ist zur Durchführung des Vorhabens eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

1.2.7 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

1.2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Archäologische Vorbehaltsfläche

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessensgebiet.

1.2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Zuge von Erdbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets ist bei Boden-Auffälligkeiten eine Beteiligung der Bodendenkmalpflege erforderlich.

1.2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, wenn bei Erdarbeiten anfallende Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist.

1.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

1.2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Lärm

Für den Menschen können Auswirkungen von Lärmimmissionen von Bedeutung sein. Verkehrsbedingte Lärmeinwirkungen gehen von der Kieler Straße und der Stellplatzanlage bzw. der Anlieferung des angrenzenden Lebensmittelhandels auf das geplante Wohngebiet (W) aus. Die Kieler Straße ist mit rd. 12.700 Fahrzeugen/Tag (DTV) und einem Schwerlastanteil von rd. 3 % belastet.

Weitere Emissionsquellen sind nicht gegeben.

Der Raum ist für die öffentliche Erholungsnutzung als bedingt geeignet einzustufen. Eine direkte Zugänglichkeit der Flächen ist nicht gegeben.

1.2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist bei einer Entwicklung von Wohnbauflächen mit einer Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehre zu rechnen, jedoch nicht in einem Maße, das als erheblich einzustufen wäre.

Gewerbeverkehre und Dienstleistungszentrumsverkehre führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

1.2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entwicklung eines Gehölzstreifens, ausgewiesen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Pufferstreifen zwischen den Wohnbauflächen und den gewerblichen sowie gemischten Bauflächen.

Im Grenzverlauf zu dem östlich angrenzenden Lebensmittelhandel ist ein aktiver Lärmschutz vorzusehen. Ziel ist hier die Ausbildung einer bis zu 4,50 m hohen Lärmschutzwand.

1.2.9 Schutzgut Fläche

1.2.9.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In dem am südlichen Siedlungsrand gelegenen Plangebiet liegt aktuell ein vormals betriebenes Gartenbaucenter brach. Die neben den bebauten Flächen nördlich und südlich angrenzenden Freiflächen wurden als gartenbauliche Anzuchtflächen genutzt.

1.2.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Folge der städtebaulich geplanten Entwicklung eines Wohngebiets sowie von gewerblichen und gemischten Bauflächen erfolgt hier im Bereich aktueller Freiflächenstrukturen eine Nutzungsintensivierung. Es erfolgt eine morphologisch nachhaltige Veränderung der Fläche.

1.2.9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Umwidmung des aufgelassenen Gartenbaucenters in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen.

1.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

1.3.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der 19. Flächennutzungsplanänderung

Standortalternativen

Das Plangebiet befindet sich mit Anbindung an die Kieler Straße (B 4) in einer verkehrlich gut erschlossenen bzw. zu erschließenden Lage. Die südliche Ortsrandlage ist wegen der Erreichbarkeit besonders für eine städtebauliche Entwicklung prädestiniert. In Größe und Qualität vergleichbare Flächenpotentiale stehen der Gemeinde Hasloh nicht für eine Überplanung zur Verfügung. Die Betrachtung möglicher alternativer Standorte im Gemeindegebiet förderte in stärkeren Maße Konfliktpotentiale mit dem bestehenden Siedlungsgefüge inmitten der Gemeinde und Nutzungskonflikten mit Natur und Landschaft an den Siedlungsrändern zu Tage. Für die Eignung des Standortes spricht die vorhandene bauliche Vornutzung in Form eines ehemaligen Gartenmarktes und den damit verbundenen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung.

1.3.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle der Nullvariante ist ein weiterer Zerfall der baulich geprägten Flächen des Gartencenters und für die Freiflächen eine potentielle Aufnahme landwirtschaftlicher Nutzungen wahrscheinlich.

1.4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die zu Grunde liegenden Gutachten ermöglichen eine fachliche Einschätzung der Umweltauswirkungen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Wesentliche Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben zum Umweltbericht bestanden nicht. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die zukünftige Bebauung auf grundsätzlichen oder allgemeinen Angaben bzw. Einschätzungen.

2. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

Schutzgutbezogene Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hasloh Nr. 24 wird der vorliegende Umweltbericht für die 19. Flächennutzungsplanänderung erstellt. Untersucht werden mögliche Auswirkungen der durch den Planänderung ermöglichten städtebaulichen Entwicklungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur und Sachgüter, Fläche sowie Mensch. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Bau- und Nutzungsauflagen sowie Beschränkungen festgelegt.

Naturschutzfachliche Abwägung

Von Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen in Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Plangebiet die Baumreihe aus Feld-Ahornen im Südwesten, die gemischte Baumreihe im Süden sowie baumbegleitende Heckenstrukturen im Nordwesten. Diese werden erhalten und geschützt. Der Verlust einzelner Bäume wird durch Anpflanzgebote für Gehölze kompensiert.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und Landschaftsbild sowie hinsichtlich der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten oder die möglichen Auswirkungen können weitgehend minimiert werden.

Für das Schutzgut Boden wird mit dem Bebauungsplan ein erheblicher Eingriff vorbereitet, für den ein Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB besteht. Durch Festsetzungen zur Begrünung von Gebäudedachflächen, die sinnvoll und zumutbar sind, erfolgt in Teilen eine nachhaltige Minderung des Eingriffs. Mit der Festsetzung einer Maßnahmenfläche im mittleren Bereich des Geltungsbereichs mit dem Entwicklungsziel „naturnahes Gehölz“ ist hier eine nachhaltige Biotopaufwertung gegeben.

Eine Quantifizierung des Eingriffsumfangs nach den einschlägigen Bewertungsmaßstäben ergibt bei einem Vergleich von Bestand und Planung inklusive der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet eine negative Bilanz für den Faktor Boden. Verbleibende Eingriffe in Natur und Landschaft müssen außerhalb des Bebauungsplangebiets ausgeglichen werden.

Es erfolgt ein Ausgleich über ein externes Ökokonto.

Artenschutzfachliche Abwägung

Eine artenschutzfachliche Abwägung liegt nicht vor.

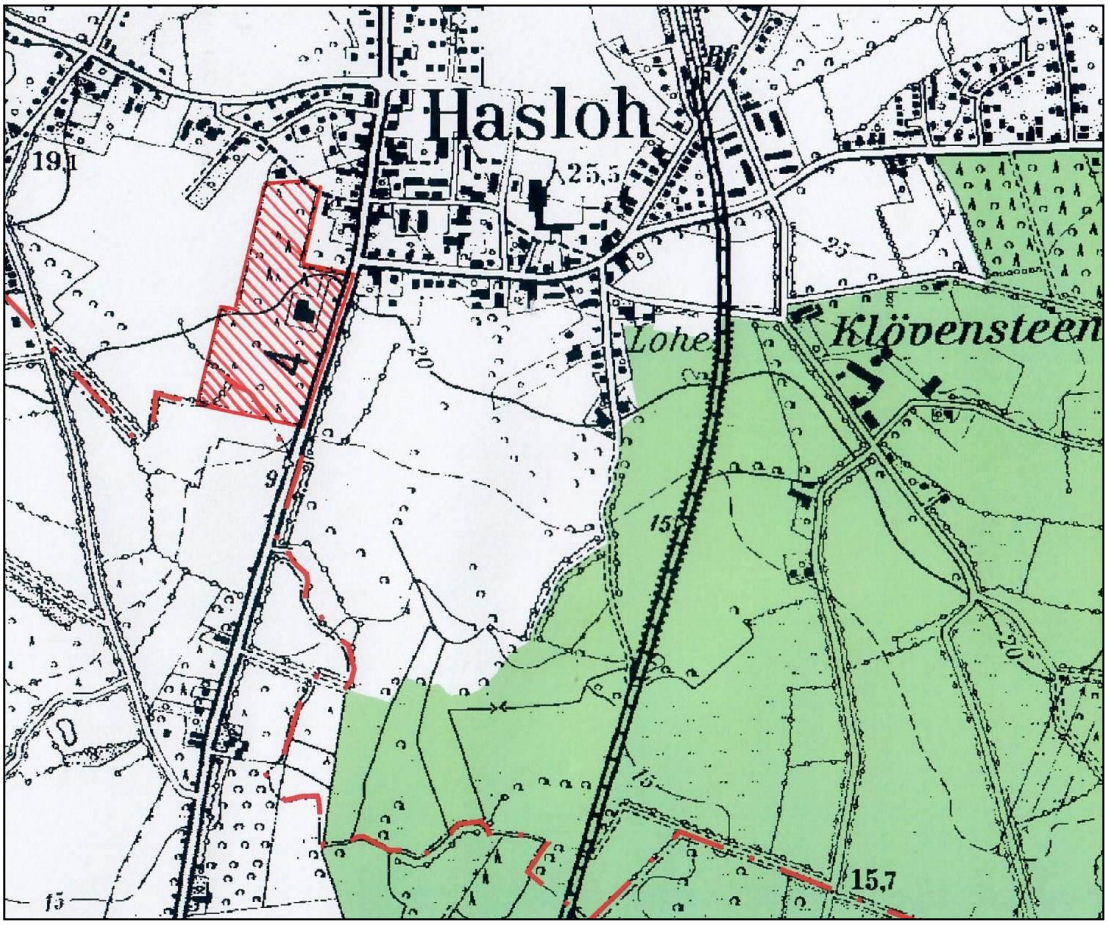
3. „GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE“ NACH § 30 BNATSCHG, FFH UND SCHUTZGEBIETE, BAUMSCHUTZ

Schutzgebietsausweisungen nach § 23 – 28 BNatSchG in Verbindung mit § 12 LNatSchG (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) sind im Plangebiet nicht vorhanden. FFH-Schutzgebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Landschaftsschutz ist unmittelbar nicht betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG 06 „Düpenau und Mühlenau“ verläuft ca. 200 m östlich des Plangebiets.

Abb. 3 LSG 06 „Düpenau und Mühlenau“ (Ausschnitt aus Übersichtskarte zum LSG 06 vom 20.9.2004)



4. LANDSCHAFTSPLANERISCHE PLANUNGSZIELE

4.1 BEGRÜNUNGSMAßNAHMEN

Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Hasloh 24 werden Festsetzungen zu grünordnungsplanerischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen getroffen.

Für Baumpflanzungen sind groß- und kleinkronige Bäume zu verwenden, um zeitnah ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind heimische, standortgerechte, klimaangepasste Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die Bäume sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m erreichen. Offene Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Innerhalb der Wohngebietsflächen und gemischten Bauflächen sind Dachflächen flächenanteilig artenreich, dauerhaft extensiv zu begrünen. Dächer von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind ebenfalls dauerhaft extensiv zu begrünen.

4.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG, GEWÄSSER- UND BODENSCHUTZ

Alle ebenerdigen Stellplätze, Geh- und Fahrflächen innerhalb der Wohnbauflächen sollen zum Schutze des Wasserhaushalts in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist in Regenwassersammelleitungen dem geplanten RHB zuzuführen. Eine dezentrale Behandlung anfallenden Oberflächenwassers auf den Wohnbauflächen ist möglich.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu dauerhaften Grund- und Stauwasserabsenkungen führen können, sind nicht zulässig. Hiermit sollen Absenkungen des Grund-/ Stauwasserspiegels, die sich negativ auf das Wachstum des alten Baumbestands auswirken könnten, vermieden werden.

5. BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT IM PLANGEBIET

Grundlagen:

- Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8 a - c BNatSchG und §§ 6 - 10 LNatSchG (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 9.12.2013)
- Bebauungsplanentwurf mit Stand von 09.2026 in der aktuellen Fassung.

Mit dem neuen Planrecht werden für die dargestellten Wohnbauflächen, den gewerblichen Bauflächen sowie für die gemischten Bauflächen Bodenversiegelungen von bis zu 80 % ermöglicht.

Bilanzierung des Vorhabens nach dem Erlass des Ministeriums für das Schutzgut Boden

Als „Eingriffsbereich“ wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Hasloh 24 mit Ausnahme der Kieler Straße und der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses deklariert, wo mit dem neuen Baurecht eine Bebauung ermöglicht wird.

Mit dem neuen Planrecht, der Festsetzung von Baugrenzen und bauflächenbezogenen Grundflächen als Höchstmaß in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO, wird die insgesamt überbaubare Grundfläche und damit zulässige Versiegelung der unterschiedlichen Nutzungskategorien definiert.

In einem ersten Schritt wird die Bestandsversieglung mit der geplanten Versiegelung abgeglichen, um die durch das neue Baurecht ermöglichten Mehrversiegelungen zu ermitteln.

Im Ergebnis wird sich der Anteil versiegelbarer (überbaubarer) Fläche gegenüber dem Bestand deutlich erhöhen. Damit weist die Eingriffsbilanzierung ein negatives Ergebnis auf. Durch Ausgleichs- bzw. Minderungsmaßnahmen, die im B-Plan als Festsetzungen verankert werden, ist eine Teil-Kompensation des Eingriffs möglich.

Für einen vollständigen Ausgleich sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Kompensationsverpflichtungen sollen auf das Ökokonto „Hammoor 2“ (ÖK 36-02) gebucht werden. Das insgesamt ca. 8,8 ha große Ökokonto liegt in der Gemeinde Bevern im Kreis Pinneberg im Naturraum Geest. Das Ökokonto wurde per Bescheid vom 24.2.2022 mit dem Aktenzeichen 26KOM.2021-10 von der zuständigen UNB Pinneberg anerkannt. Das Entwicklungsziel für das Gebiet ist die Entwicklung von Nass- und Feuchtgrünland sowie mesophilem Grünland mit Gehölzen und Kleingewässern als Lebensraum für Brutvögel der Halboffenlandschaft.