

## **Bekanntmachung Nr. 46 /2005 des Amtes Horst für die Gemeinden Horst (Holstein) und Kiebitzreihe**

Berichtigung der Bekanntmachungen

Nr. 44/2004 vom 06.08.2004

Nr. 48/2004 vom 28.09.2004

Nr. 05/2005 vom 12.01.2005

Nr. 40/2005 vom 21.09.2005

Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sind die derzeit geltenden Vorschriften des Dritten Kapitels, Zweiter Teil, Vierter Abschnitt des BauGB zur Planerhaltung auch auf solche Bauleitpläne anzuwenden, die auf Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes in Kraft getreten sind und deren Schlussbekanntmachung nach dem 19.07.2004 erfolgt.

Dieses betrifft für die

**Gemeinde Horst (Holstein) die Aufstellung**

- der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes  
-Teilbereich A und des Bebauungsplanes G5 für das Gewerbegebiet nördlich des Horstheider Weges und westlich des Autobahnzubringers L 288;  
-Teilbereich B und des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet südlich des Birkenweges zwischen Sportplatz und Kleingartengelände
- der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 12 a (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12) für das Gebiet zwischen südwestlich der Elmshorner Straße (L100 - ehemals B 5) und südöstlich der Straße Horster Viereck (Umnutzung des Möbelmarktes)
- der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 a für das Sondergebiet zwischen östlich der Elmshorner Straße (L100 - ehemals B5) und südlich der Straße Schlottbohm (Erweiterung des Minimalmarktes) einschließlich Änderung des Grünordnungsplanes
- der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Horst (Holstein) für das Gebiet westlich der BAB 23 und nördlich der Heisterender Chaussee
- der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes G1 für das Gewerbegebiet südlich des Aldi-Zentrallagers, östlich der Bahnstrecke Hamburg- Kiel sowie westlich der Handwerkerallee/Mühlenweg und nördlich des Heidkampes
- des Bebauungsplanes Nr. 6 b für die Grundstücke südlich des Horstheider Weges Nr. 15 bis 27
- der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Gebiet Langenkamp, Beckerskamp und Schlehenkamp

**Gemeinde Kiebitzreihe die Aufstellung**

- der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet zwischen Mühlenweg und Hauptstraße (Wohnbaufläche)
- der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Kiebitzreihe für das Gebiet zwischen Birkenweg und Sandkamp (gewerbliche Baufläche) mit Grünordnungsplan
- der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet Schulstraße 2 bis 52

Die Bekanntmachungen vom 06.08.2004, 28.09.2004, 12.01.2005 und 21.09.2005 der Genehmigungen der Flächennutzungsplanänderungen und der Satzungsbeschlüsse der Bebauungspläne werden berichtigt:

- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB in der Neufassung vom 23.09.2004 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird. Mängel der Abwägung und eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Amt Horst  
Siebert, Amtsvorsteher

*HAZ 26.10.2005*

## GEMEINDE HORST (HOLSTEIN)

### 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES G 1

„FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER GEWERBESTRAÙE; ÖSTLICH DER BAHNLINIE HAMBURG – KIEL; WESTLICH DER HANDWERKERALLEE UND NÖRDLICH DES HEIDKAMP“ MIT DEN TEILAUFBEBUNGEN DER BEBAUUNGSPLÄNE G1/ 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG UND G2



Begründung  
Juni 2004

AC PLANERGRUPPE GMBH  
STADTPLANER SRL · ARCHITEKTEN BDA  
BURG 7A · 25524 ITZEHOE  
TEL. 04821/682 80 · FAX 04821/682 81  
POST@AC-PLANERGRUPPE.DE

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Birte Plotzta

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis</b>	<b>4</b>
2.1.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
2.2.	Kommunale Planungsgrundlagen	4
2.3.	Grünordnungsplan	6
2.4.	Umweltverträglichkeit des Projektes	7
<b>3</b>	<b>Lage und derzeitige Nutzung Plangebietes</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Konzeption</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3.	Geh- und Fahrrechte	10
5.4.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	10
<b>6</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1.	private Grünfläche	11
6.2.	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.3.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
<b>7</b>	<b>Verkehr, Erschließung</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
9.1.	Frischwasserversorgung	13
9.2.	Strom- und Gasversorgung	13
9.3.	Telekommunikation	13
9.4.	Schmutzwasserbeseitigung	13
9.5.	Oberflächenentwässerung	13
9.6.	Abfallbeseitigung	13
<b>10</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>14</b>
11.1.	Erforderlichkeit	14
11.2.	Schutzgut Boden	14
11.3.	Schutzgut Wasser	15
11.4.	Schutzgut Klima/ Luft	16
11.5.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	16
11.6.	Schutzgut Landschaftsbild	17
11.7.	Gesamtbilanzierung	18
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>19</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbe- reich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes G1 3. Änderung und Ergänzung umfasst das Betriebsgrundstück des Aldizentrallagers im Gewerbegebiet Horstheide der Gemeinde Horst.

Im nördlichen Geltungsbereich wird der bestehende Bebauungsplan G1 2. Änderung und Ergänzung auf der Fläche des bestehenden Aldibetriebsgrundstückes neu überplant. Im südlichen Geltungsbereiches liegt die ca. 25.000 qm große neue Grundstücksfläche, die zum Teil durch den Bebauungsplan G2 erfasst ist und zum Teil auf jetzigen Außenbereichsflächen liegt. Die neu überplanten Flächen der Bebauungspläne G1 2. Änderung und Ergänzung und G2 werden aufgehoben. (siehe Abb.1)

Der Geltungsbereich liegt im Gewerbegebiet Horstheide, östlich angrenzend an die Bahnlinie Hamburg - Kiel. Er umfasst die Flurstücke 30/13, 17/3, 9, 128/10, 16/2 und 14/10, alle Flur 14, Gemarkung Horst. Die Fläche hat eine Größe von ca. 8,8 ha (davon ca. 6 ha bestehende Grundstücksfläche, 2,5 ha neue Grundstücksfläche und 0,3 ha Ausgleichsfläche).

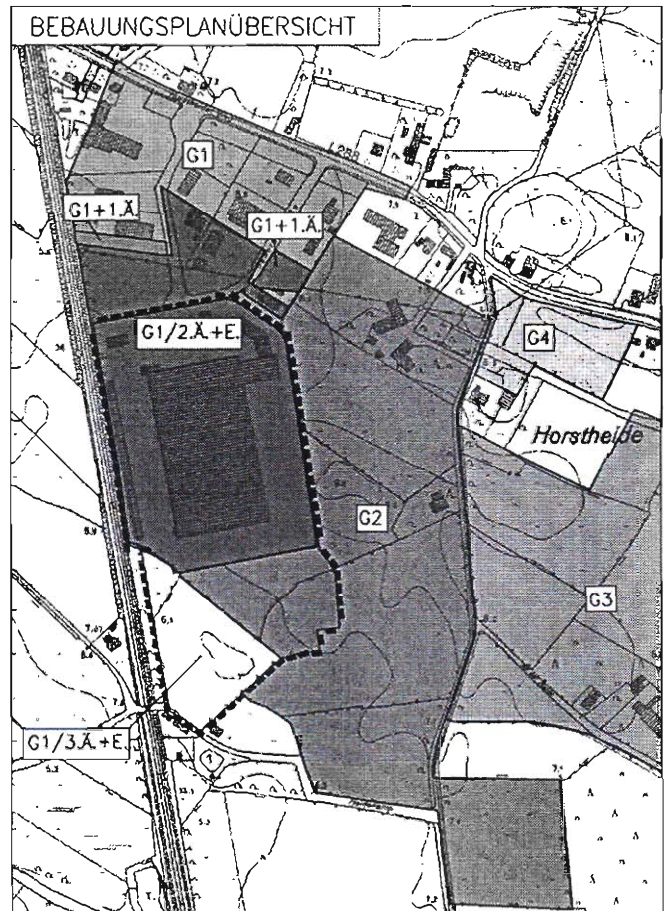


Abb. 1



## 2 Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Horst hat in ihrer Sitzung am 28.01.2004 den Aufstellungsbeschluss zur **3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes G1** mit Teilaufhebung des G1 2. Änderung und Ergänzung und Teilaufhebung G2 gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes G1 3. Änderung und Ergänzung wird erforderlich, da die Gemeinde Horst Flächen für die Erweiterung des Aldizentrallagers bereitstellen möchte, um den Erhalt des Standortes und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten.

### 2.1. Übergeordnete Planungs- grundlagen

Die Gemeinde Horst liegt in einem Ordnungsraum (Landesraumordnungsplan 1998). Der Regionalplan für den Planungsraum IV (Entwurf Fortschreibung 2003) macht für die Gemeinde Horst folgende Aussagen:

*„Der ländliche Zentralort Horst stellt die Grundversorgung für ca. 8.800 Einwohnerinnen und Einwohner im Nahbereich sicher.*

*Die Gemeinden Altenmoor, Horst und Kiebitzreihe des Nahbereichs gehören zum Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Elmshorn und werden dem Ordnungsraum zugerechnet. Die enge Abstimmung und Zusammenarbeit dieser drei Gemeinden mit Elmshorn im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung haben sich positiv auf die Entwicklung ausgewirkt. ... Zusammen mit der Gemeinde Klein Offenseth – Sparieshoop (Kreis Pinneberg, Planungsraum I) hat die Gemeinde Horst im Rahmen der Gebietsentwicklungsplanung eine gewerbliche Schwerpunkt-funktion übernommen. ...*

*Die Gemeinde Horst verfügt mit dem künftigen Bahnhaltepunkt und dem angrenzenden BAB-23-Anschluss über beste Voraussetzungen für eine weitere positive Siedlungsentwicklung. Die Ausnutzung dieser Potentiale liegt im Kreis- und Planungsraumgrenzen überschreitenden Gesamtinteresse.“*

Durch die Sicherung des Aldizentrallagers wird auch mittelfristig die Funktion der Gemeinde Horst als „ländlicher Zentralort“ gewährleistet und stabilisiert.

### 2.2. Kommunale Planungs- grundlagen

#### Flächennutzungsplan

Der größere Teil des Plangebietes (nördlicher Geltungsbereich) ist im rechtswirksamen FNP als Gewerbegebiet dargestellt. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes Horst ist derzeit parallel im Aufstellungsverfahren. Sie weist auch den südlichen Geltungsbereich als Gewerbegebiet aus und bildet so die vorbereitende Bauleitplanung. Entsprechend wird der Bebauungsplan G1 3. Änderung und Ergänzung gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt.

## Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) weist den nördlichen Geltungsbereich (bestehendes Aldibetriebsgrundstück) als vorhandene gewerbliche Baufläche aus. Der größere Teil des südlichen Geltungsbereiches wird als geplante gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, ca. 25 % der neu überplanten Fläche wird als landwirtschaftliche Fläche mit der Nutzung als Grünland dargestellt (siehe Abb. 2).

Die geplante Flächennutzung entspricht damit weitgehend den Darstellungen und Entwicklungsvorstellungen des Landschaftsplanes.

Die Gemeinde Horst ist von der Aufstellungspflicht der Änderung des Landschaftsplanes freigestellt, da die landwirtschaftliche Fläche zwischen Bahntrasse und bestehendem Gewerbegebiet keine erkennbaren besonderen Qualitäten aufweist und die landschaftsplanerischen Belange im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan bearbeitet und vertieft werden.

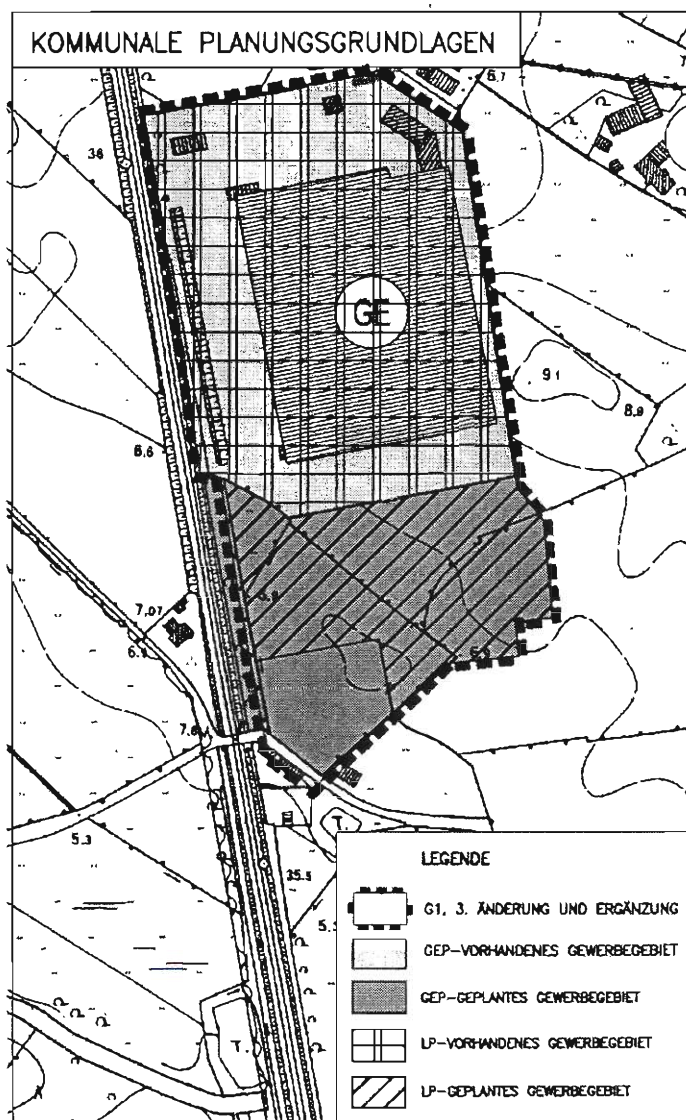


Abb.2

Gebietsentwicklungsplanung Im Entwicklungskonzept der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) Elmshorn und Umland wird der Bereich des Bebauungsplanes G1 3. Änderung und Ergänzung als vorhandenes Gewerbegebiet und als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen (siehe Abb. 2).

Wasserschutzgebiet Der Änderungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Horstmühle, in der Schutzzone III a. Die gesetzlichen Verordnungen und Auflagen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Materialien sind zu beachten.

### 2.3. Grünordnungsplan

Da aufgrund des geplanten Bauvorhabens (Erweiterung Aldizentrallager) Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 7 ff LNatSchG (§ 18 BNatSchG) zu erwarten sind, sind gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 8a Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) die erforderlichen Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan darzustellen.

Grundlage für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bildet der parallel erarbeitete Grünordnungsplan. Nähere Hinweise über Inhalt und Aufbau des Grünordnungsplans gibt der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (im folgenden: Runderlass MI/MUNF).

Entsprechend der inhaltlichen Anforderung der Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG und § 8a LNatSchG sowie dem Runderlass MI/MUNF ist die grünordnerische Zielsetzung u. a. darauf ausgerichtet, die Eingriffsintensität durch planerische Vorhaben so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot), die entstehenden unvermeidbaren Folgen des Eingriffs innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahme), dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zurückbleiben.

Darüber hinaus sollen die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur, wie sie in § 1 und 2 LNatSchG aufgeführt sind, unterstützt und umgesetzt werden.

Infolge der Änderung für Teilbereiche der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne G1 2. Änderung und Ergänzung und G2 sind zusätzlich folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die bisherigen Ziele des geltenden Grünordnungsplans bzw. Bebauungsplans
- Erhalt und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen
- Wahrung der Schutzabstände zu den gesetzlich geschützten Knicks
- Einbindung der erweiterten Nutzungen in das Landschaftsbild
- Verlagerung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

Durch grünordnerische Festsetzungen, die in den Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 BauGB eingehen, werden die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange (insbesondere Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen) berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen aus dem GOP sowie die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

#### **2.4. Umweltverträglichkeit des Projektes**

Nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde von der Gemeinde festgestellt, dass für die Planung keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Es handelt sich um ein Vorhaben gemäß Ziffer 18.7 der Anlage zum UVPG: Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich, dessen festgesetzte Größe der Grundfläche auf den Erweiterungsflächen insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> beträgt. Damit wird der untere Schwellenwert von 25.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht und auch eine Vorprüfung über das Erfordernis einer UVP entfällt.

#### **3 Lage und derzeitige Nutzung Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Horstheide an der östlichen Gemeindegrenze.

Im Westen direkt an das Plangebiet angrenzend liegt die Bahnlinie Hamburg - Kiel; im Norden liegen weitere Gewerbegrundstücke des BP G1, die mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen belegt sind, u. a. mit einem Betrieb für Fördertechnik. Im Osten grenzen die Gewerbegrundstücke des Bebauungsplanes G2 an, von denen bisher drei Grundstücke neu bebaut sind, u. a. direkt angrenzend mit einer Maschinenbaufirma, und zwei Grundstücke von bestehenden Hoflagen genutzt werden.

Im Süden führt die Straße „Heidkamp“ vorbei. Südlich dieser Straße liegt ein Wohngebäude mit verschiedenen Nebengebäuden ansonsten sind im Süden und Südwesten des Plangebietes landwirtschaftliche Fläche vorhanden.



Auf der nördlichen Fläche des Geltungsbereiches liegt das Betriebsgrundstück des Aldizentrallagers, die südliche Fläche des Geltungsbereiches (siehe auch 22. FNP – Änderung) ist in 2 Flächen unterteilt, die beide von Knicks und Baumreihen umgeben sind. Die kleinere nordöstliche Fläche ist eine Sukzessionsfläche, die als Ausgleichsfläche zum G2 angelegt wurde; die südwestliche Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, hier wird Mais angebaut.

#### 4 Planerische Konzeption

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, da die Gemeinde Horst Flächen für die Erweiterung des Aldizentrallagers bereitstellen möchte, um den Erhalt des Standortes und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Funktion der Gemeinde als „ländlicher Zentralort“ zu gewährleisten.

Die Erweiterung des Zentrallagers wird erforderlich, weil die bestehenden Lagerflächen zu klein geworden sind. Ursache dafür sind innerbetriebliche Umstrukturierungen aus folgenden Gründen:

1. Die Handelsware, besonders im Non – Food Bereich nimmt größere Dimensionen an und erfordert deshalb auch einen größeren Platzbedarf,
2. es wird Frischfleisch in das Sortiment aufgenommen; hierfür sind neue Kühlräume nötig und
3. der besonderen Wirtschaftlichkeit eines „Durchschiebelagers“, im Gegensatz zum Stapellager soll baulich – räumlich Rechnung getragen werden.

Da die Vergrößerung des Lagers in der innerbetrieblichen Umstrukturierung begründet ist, sind keine merkbar höheren Verkehrsaufkommen durch Zulieferverkehre zu erwarten.

Um nun die erforderlichen größeren Lagerflächen bereitstellen zu können, soll das bestehende Gebäude um ca. 100 m nach Süden erweitert werden. Hierfür ist eine Vergrößerung des bestehenden Grundstückes erforderlich. Das neue erweiterte Betriebsgrundstück wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die verbleibende Dreiecksfläche südlich des neuen Betriebsgrundstückes soll für Ausgleichszwecke genutzt werden und wird entsprechend als Maßnahmenfläche dargestellt. Diese Fläche ersetzt z. T. die bestehende Maßnahmenfläche. Eigentümer bleibt die Gemeinde.

Am südwestlichen Plangebietsrand wird ein Schutzwall für das direkt benachbarte Wohnhaus errichtet, der mögliche schalltechnische Immissionen, die durch die Erweiterung des Betriebes entstehen, minimieren und einen Sichtschutz bieten soll. Dieser Schutzwall ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich (siehe auch 8. Immissionschutz).

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiet

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen orientiert sich weitgehend am Nutzungskatalog des § 8 BauNVO und entspricht dem städtebaulichen Ziel für das Plangebiet.

Um die ausnahmsweise zulässigen „Betriebswohnungen“ planungsrechtlich eindeutig zu regeln und die Unterordnung gegenüber den gewerblichen Nutzungen zu konkretisieren, werden „Betriebswohnungen“ (siehe nachfolgend 5.) auf eine maximale Größe von 200 qm pro Grundstück beschränkt.

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO und § 1 (6) Nr.2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und eine Fläche von 200 qm pro Grundstück nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

#### Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Von Seiten der Gemeinde Horst ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeder Art im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht erwünscht, um eine Schwächung der Ortsmitte durch Abwanderung oder konkurrierende Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern.

Um diese Entwicklungsaussage der Gemeinde Horst eindeutig und abschließend darzustellen, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

### Höhe baulicher Anlagen

Da sich die geplante Gebäudeerweiterung in der Höhenentwicklung an dem bestehenden Gebäude orientieren soll, wird die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan (G1 2.Änd. und Erg.) auf maximal 11 m begrenzt.

Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Gewerbestraße.

### Grundflächenzahl, Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt hinter der allgemein gültigen Obergrenze für Gewerbegebiete des § 17 (1) BauNVO zurück.

Mit dieser Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6 wird eine maximale bauliche Dichte ermöglicht, die der vorhandenen Struktur des „ländlichen“ Gewerbegebietes Horstheide entspricht. Die Grundflächenzahlen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen des Gewerbegebietes Horstheide sind weitgehend mit 0,6 festgesetzt.

Um die betrieblichen Abläufe eines Zentrallagers sicherzustellen, werden große Flächen für Zufahrten, Anlieferung, Stellplätze für Lkw und Pkw benötigt. Da diese Flächen entsprechend befestigt werden müssen, führt die geplante Nutzung zu einem erhöhten Versiegelungsbedarf.

Deshalb darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

## 5.3. Geh- und Fahrrechte

Außerhalb des Plangebietes an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Vorfluter, dessen Unterhaltung sichergestellt werden muss. Dazu wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen (Sielverband Rhingebiet) des Vorfluters festgesetzt.

## 5.4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein 4,0 m hoher Schutzwall zu errichten.

Durch diese Festsetzung wird die in der planerischen Konzeption beschriebene Vorsorgemaßnahme „Errichtung eines Schutzwalles“ (Ziel: Minimierung der schalltechnischen Immissionen und Sichtschutz für das Wohngebäude südlich des Heidekampes) planungsrechtlich abgesichert.

- 6 Grünordnerische Festsetzungen**
- Im Grünordnungsplan werden Festsetzungen zur nachhaltigen Sicherung der verbleibenden hochwertigen Landschaftselemente (Knicks), zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Gestaltung der Ausgleichsflächen sowie zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes getroffen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes werden - soweit möglich- als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
- 6.1. private Grünfläche**
- Der am westlichen Plangebietsrand festgesetzte 3 m breite Knickschutzstreifen ist als Wiesenfläche anzulegen und entsprechend den Vorgaben des GOP zu pflegen.
- Der Schutzwall auf der privaten Grünfläche ist beidseitig mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Vorgaben des GOP einzugrünen.
- 6.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Die am nördlichen Plangebietsrand vorhandenen Gehölzpflanzungen und die am westlichen Plangebietsrand vorhandene Baumreihe und Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Gehölze sind entsprechend den Vorgaben des GOP zu ersetzen.
- 6.3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Auf den mit Anpflanzgeboten festgesetzten Flächen am östlichen und südlichen Plangebietsrand sind Gehölze entsprechend den Vorgaben des GOP anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- 6.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Oberflächenmaterialien**
- Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Fahrer-schließungsflächen sind aus Gründen des Grundwasser-schutzes in wasserundurchlässigem Aufbau herzurichten.
- Ausgleich**
- Die Ausgleichsfläche ist gegenüber dem nördlich angren-zenden Betriebsgrundstück sowie gegenüber der Freihal-tetrasse für die Gasleitung mit Baufertigstellung dauerhaft auszuzäunen, aus der Nutzung zu nehmen und der Ei-genentwicklung zu überlassen. Das Relief und der Boden sind zu erhalten.
- Insektenschutz**
- Im Plangebiet dürfen nur Natriumdampf-Niederdruck- oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen Verwen-dung finden.



## 7 Verkehr, Erschließung

Die Erschließung der Grundstückserweiterung erfolgt von Norden über das schon vorhandene Betriebsgrundstück. Dieses hat eine Zufahrt von der Gewerbestraße, die als Ring vom Horstheider Weg (L 288) kommend wieder an diesen anbindet.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit das Grundstück im Süden über den Wendeplatz der Handwerkerallee an das Gewerbegebietes G 2 anzubinden.

Die überregionale Anbindung erfolgt über den Horstheider Weg und den ca. 2 km entfernten Autobahnzubringer zur BAB 23 (Heide - Hamburg).

## 8 Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, in der die Emissionen des Zulieferverkehrs ermittelt und die damit verbundenen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen mit folgendem Ergebnis untersucht wurden:

„In der schalltechnischen Begutachtung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen ausgehend von der geplanten Erweiterung des Aldi – Zentrallagers in Horst auf dem Gelände des in 3. Änderung zu erweiternden Bebauungsplanes G1 ermittelt und mit den Anforderungen nach TA Lärm sowie den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005-1 verglichen. Danach zeigt sich, dass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte und die Orientierungswerte an der nächst benachbarten zu schützenden Bebauung sowohl während des Beurteilungszeitraumes tags als auch des jeweiligen Beurteilungszeitraumes während der Nachtzeit eingehalten werden können.

Gegen die Ausweisung der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplanes G1 der Gemeinde Horst für das Grundstück des zu erweiternden Aldi – Zentrallagers bestehen somit aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.“

„An der südlichen Plangebietsgrenze ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m über Gelände zum Schutz des Immissionsortes IO.6 (Wohnhaus südlich Heidekamp) geplant. Dieser Lärmschutzwall wurde in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Dennoch werden die Immissionsrichtwerte am IO.6 tags und nachts eingehalten. Aus schalltechnischer Sicht ist der Lärmschutzwall daher nicht erforderlich. Er führt aber an dem Immissionsort IO.6 zu einer Verbesserung der schalltechnischen Situation.“

Bei der Beleuchtung der Freiflächen des Betriebsgeländes (u. a. Zufahrten und Verladeflächen) sind im Rahmen des Nachbarschaftsschutzes die Richtlinie zur „Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Mai 1993) und die entsprechenden „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ (Beschluss des LAf vom 10. Mai 2000) zu beachten.

## 9 Ver- und Entsorgung

### 9.1. Frischwasserversorgung

Die Gemeinde Horst verfügt über eine zentrale Wasserversorgung über den Wasserbeschaffungsverband Krempermarsch, Am Wasserwerk, Horstmühle.

### 9.2. Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die e.on Hanse - Strom. Für eine Versorgung der Gemeinde Horst mit Gas ist die e.on Hanse - Gas zuständig.

### 9.3. Telekommunikation

Eine fernmeldetechnische Versorgung ist im Anschluss an die angrenzend vorhandene Bebauung neu herzustellen.

### 9.4. Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Horst über den Abwasserzweckverband Pinneberg. Die Abwässer werden im Klärwerk Hettingen geklärt und in die Elbe geleitet.

### 9.5. Oberflächenentwässerung

Durch neue bauliche Maßnahmen und Oberflächenversiegelungen wird sich die Menge des anfallenden Oberflächenwassers erhöhen. Da das Oberflächenwasser nicht direkt in die Vorflut geleitet werden kann, ist auf dem Grundstück selbst ein Regenrückhaltebecken oder eine andere technische Anlage, die diese Funktion übernimmt, erforderlich. Der technische Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.

Durch diese Rückhalteeinrichtung auf dem Grundstück wird die Abflussspende von dem Baugrundstück in den öffentlichen Regenwasserkanal nicht verändert und die Wasserstände im öffentlichen Regenwasserrückhaltebecken am Heidekamp nicht erhöht.

Die Unterlagen der wasserrechtlichen Erlaubnis bezüglich des Einzugsgebietes werden ergänzt.

### 9.6. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch Satzung mit Anschluss- und Benutzerzwang. Sie wird vom Kreis Steinburg durchgeführt, der sich dazu privater Unternehmen bedient.

## 10 Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Horst und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe sichergestellt.

Bei Neuansiedlung des Betriebes wurde die Löschwasserversorgung durch den Bau einer neuen Ringleitung sichergestellt, die auch nach der Erweiterung noch ausreichend ist.

## 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 11.1. Erforderlichkeit

Gemäß § 21 (2) BNatSchG zählen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB als eingriffsrelevant im Sinne des Naturschutzrechtes. Hingegen sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben nicht als Eingriffe zu beurteilen.

Für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes G1 ist jedoch der Grad der Mehrversiegelung sowie die Erhöhung der baulichen Ausnutzungsziffern gegenüber den bisherigen Festsetzungen der bereits überplanten Gewerbeflächen eingriffsrelevant und somit ausgleichspflichtig. Mit den Änderungen der Festsetzungen verbunden ist zudem die Inanspruchnahme von Flächen mit bestehender Ausgleichsverpflichtung (Ausgleichsfläche A, Knickschutzstreifen).

### 11.2. Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ist festzustellen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ 0,6 inkl. zulässiger Überschreitungen bis zu einer max. GRZ von 0,9) auf den eingriffsrelevanten Grundstücken zur erstmaligen Bebauung führen. Von diesen Verlusten betroffen sind Flächen mit „besonderer Bedeutung“ für den Naturschutz gemäß Runderlass MI/MUNF. Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Soweit dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen im Verhältnis 1:0,5, für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge im Verhältnis 1:0,3. Für höherwertige Flächen erhöhen sich diese Verhältniszahlen (Ausgleichsfaktor 1 : 0,7).

Die Größe des Erweiterungsbereiches (zusätzliche Baulfläche) beträgt insgesamt 25.000 m<sup>2</sup>, für die eine baulichen Ausnutzung bis zu 90% zulässig ist. Von diesen Flächen sind auf insgesamt 4.200 m<sup>2</sup> bereits über den BP G2 Gewerbeflächen mit einer baulichen Ausnutzung von 80% ausgewiesen. Die Ermittlung der zusätzlichen Eingriffe stellt sich folgendermaßen dar:

**Schutzgut Boden:  
Eingriff**

**Ausgleichserfordernis**

Art des Eingriffs	in m <sup>2</sup>	Versiege- lungsgrad	versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	Aus- gleichs- faktor	benötigte Ausgleichs- fläche in m <sup>2</sup>
Erweiterungsfläche GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,9	25.000	90 %	22.500		
abzgl. der GE-Fläche im G2 (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,8)	4.200	80 %	- 3.360		
<b>BODEN : zusätzl. eingriffsrelevante Bo- denversiegelung</b>			19.140	1 : 0,7	13.400

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet folgende Maßnahmen festgesetzt, die gemäß Erlass MI/MUNF angerechnet werden können:

- 2.000 m<sup>2</sup> naturnahe Anpflanzungen und Sukzession auf der Ausgleichsfläche A

Darüber hinaus kompensatorische Funktionen haben gemäß Durchführungserlass aber auch aufgrund von Festsetzungen naturnah zu gestaltende Flächen, insbesondere die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern heimischer Arten. Entsprechende Festsetzungen sind durch die Anpflanzungsgebote für Baum- und Strauchpflanzungen in den Randbereichen des Grundstücks getroffen. Da diese jedoch anteilig die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sicher stellen sollen, ist diese randliche Anpflanzung nur zur Hälfte auf das Schutzgut Boden anrechenbar. Insgesamt wird somit folgender anrechenbarer Ausgleich geschaffen:

- 400 m<sup>2</sup> ausgleichswirksame naturnahe Anpflanzungen am Süd- und Südostrand

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden von 11.000 m<sup>2</sup>.

**11.3. Schutzgut Wasser**

Das im Baugebiet anfallende Wasser ist als normal verschmutzt anzusehen. Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn normal verschmutztes Wasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und behandelt wird. Das künftige Entwässerungskonzept auf dem Grundstück selbst ist derzeit noch nicht fertiggestellt. Es ist jedoch festgesetzt, dass die Anlagen zur Regenrückhaltung und -reinigung zum Grundwasser hin abzudichten und möglichst naturnah zu gestalten sind. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (hohe Grundwasserstände) ist ein örtliches Versickern allerdings nur bedingt möglich. Zudem ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Zo-



ne III A dem Grundwasserschutz der Vorrang vor Versickerung einzuräumen.

Für das Schutzgut Wasser ist eine Kompensation der Eingriffe anzunehmen.

#### 11.4. Schutzgut Klima/ Luft

Da keine Flächen mit lokalklimatischer Funktion betroffen sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft nicht als erheblich einzustufen. Die Veränderungen liegen insgesamt (gemäß Erlass) unter der Erheblichkeitsschwelle. Der Erhalt und die Ergänzung der Knick- und Gehölzstrukturen wirken dabei grundsätzlich minimierend.

Für das Schutzgut Klima/Luft verbleibt kein Kompensationsdefizit.

#### 11.5. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Grundsätzlich sind mit Überbauung und Versiegelung flächenhafte Verluste von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Von diesen Verlusten betroffen sind zum Teil Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

Hingegen sind die mit Realisierung des Vorhabens verbundenen Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ausgleichsbedürftig. Daher wird bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach den unterschiedlichen Wertigkeiten der Teilflächen differenziert (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Ausgleichsbedarf orientiert sich an den Mindestanforderungen des Runderlasses, wonach für Flächen mit kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen ein Ausgleich von mindestens im Verhältnis 1:1 zu erbringen ist. Zu diesen kurzfristig wiederherstellbaren Biotopen zählen im Plangebiet die Knickschutzstreifen sowie die Ausgleichsfläche aus dem BP G2.

Bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten erhöht sich der erforderliche Ausgleich auf ein Verhältnis von mindestens 1:2. Hierzu zählen das ruderale Gebüsch am Bahndamm sowie die randlichen Gehölzstrukturen.

**Schutzgut Arten und Lebens-  
gemeinschaften:**

**Eingriff**

**Ausgleichserfordernis**

Art des Eingriffs	betroffene Fläche	Ausgleichs- faktor	benötigte Ausgleichs- fläche in m <sup>2</sup>
entfallende Ausgleichsfläche	6.180 m <sup>2</sup>	1 : 1	6.180 m <sup>2</sup>
entfallende Knickschutzstreifen	800 m <sup>2</sup>	1 : 1	800 m <sup>2</sup>
entfallendes Gebüsch	520 m <sup>2</sup>	1 : 2	1.040 m <sup>2</sup>
entfallende randliche Gehölzbestände	775 m <sup>2</sup>	1 : 2	1.550 m <sup>2</sup>
<b>ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN : Eingriffe, gesamt</b>			<b>9.570 m<sup>2</sup></b>

Im Plangebiet gibt es keine weiteren Maßnahmen, die kompensatorische Wirkung für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften haben.

Für unvermeidbare Verluste von Lebensräumen verbleibt ein Kompensationsbedarf von insgesamt 9.570 m<sup>2</sup>.

Gesondert zu betrachten sind zudem die unvermeidbaren Eingriffe in vorhandene Knickstrukturen, die nach dem Knickerlass zu kompensieren sind. So treten aufgrund der flächenspezifischen Nutzungsanforderungen unvermeidbare Knickverluste auf einer Länge von 330 m auf. Mit Funktionsbeeinträchtigungen für die verbleibenden Knicks ist aber nicht zu rechnen, da entsprechende Knickschutzmaßnahmen getroffen wurden, die verhindern, dass die Bebauung bis an die Knicks heran rückt. Gemäß Knickerlass ergibt sich daher für die unvermeidbaren Eingriffe in Knicks im Verhältnis 1 : 2 folgender Ausgleichsbedarf:

- 660 m Knickneuanlage

Im Plangebiet sind keine Knickneuanlagen möglich, die die Verluste von Knicks ausgleichen können.

Es verbleibt ein Knickersatzbedarf von 660 m.

**11.6. Schutzgut Landschafts-  
bild**

Mit der zusätzlichen Bebauung des bereits bestehenden Aldi-Vetriebszentrums tritt eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes ein, die durch die festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt der randlichen Eingrünung sowie der ergänzenden Randbegrünungsmaßnahmen wesentlich zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen beitragen. Insgesamt übersteigt die Höhe der Erweiterungsgebäude aber nicht die der bereits vorhandenen Ge-

bäude. Es kommt damit nicht zu einer Überhöhung der Baukörper.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben somit nicht.

### 11.7. Gesamtbilanzierung

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bilanzierungsergebnis:

Schutzgut Boden: Defizit 11.000 m<sup>2</sup>

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Defizit 9.570 m<sup>2</sup>

Eingriffe in Knicks Defizit 660 m Knicks

Für die anderen Schutzgüter wird ein Ausgleich erreicht.

Daraus lässt sich ein Gesamtdefizit von 20.570 m<sup>2</sup> ableiten, das an anderer Stelle auszugleichen ist.

Da die Gemeinde Horst (Holstein) derzeit nicht über geeignete Flächen verfügt, auf denen der entsprechend funktional herzustellende Ausgleich für die verbleibenden Ausgleichsbedarfe sowie die Eingriffe in Knicks hergestellt werden kann, soll im Rahmen der Vereinbarungen mit dem Kreis Steinburg, Untere Naturschutzbehörde (UNB), der Nachweis auf einer planexternen Fläche erbracht werden.

Um den Bedarf an neu anzulegenden Knicks nachweisen zu können, wurde vereinbart den Bedarf hilfsweise in eine Fläche umzurechnen. Üblicherweise erfolgt dies über eine Umrechnung über die Baukosten:

660 m Knick x EUR 35,-- = EUR 23.100,--

entspricht bei einem m<sup>2</sup>-Preis von EUR 1,50 für die naturnahe planexterne Ausgleichsfläche einer Fläche von etwa 15.400 m<sup>2</sup>.

Einschließlich des auszugleichenden Defizits von bislang bereits 2,06 ha errechnet sich abschließend ein Ausgleichsflächenbedarf von rd. **3,6 ha**.

Das Ausgleichsdefizit von 3,6 ha kann nicht durch Maßnahmen im Bebauungsplan kompensiert werden. Es bedarf daher der Bereitstellung externer Ausgleichsflächen. Zur Zeit besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit, entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde verpflichtet sich daher, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einen Vertrag mit der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft über die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche im Naturraum Geest zu schließen. Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 109/13, Flur 1, Gemarkung Hohenfelde. Mit der Ausgleichsfläche soll ein Beitrag zur Realisierung des überörtlichen Biotopverbundsystems geleistet werden.

## 12 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt im nach § 19 WHG festgestellten Wasserschutzgebiet Horstmühle, in der Schutzzone III a. Die gesetzlichen Verordnungen und Auflagen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Materialien sind zu beachten.

Horst, den 02.08.2004



Der Bürgermeister