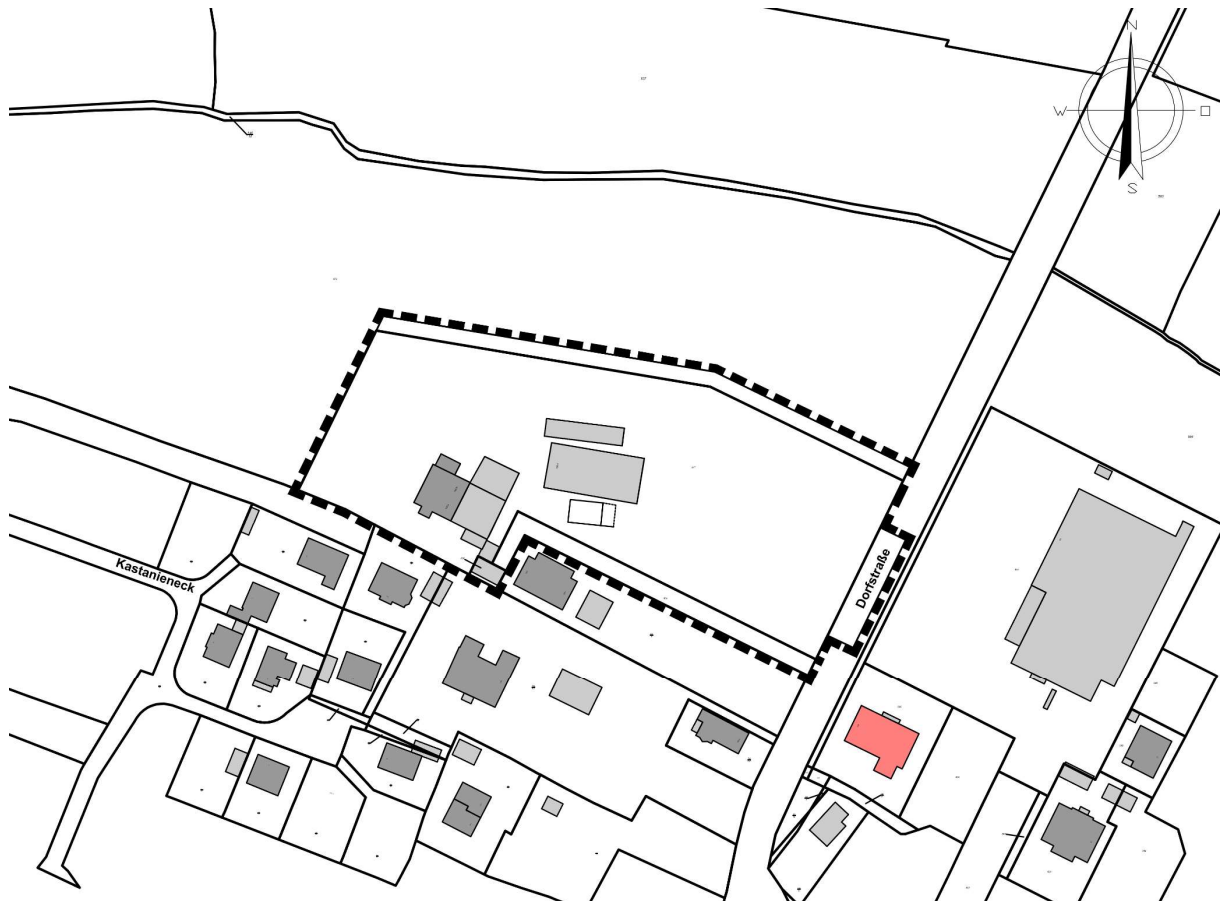




# Gemeinde Klein Nordende

## (Kreis Pinneberg)



## Begründung

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 und  
der 2. Flächennutzungsplanänderung

- westlich der "Dorfstraße" -

Stand: 22.02.2023

## **Gemeinde Klein Nordende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 und der 2. Flächennutzungsplanänderung**

für das Gebiet westlich der Dorfstraße

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Klein Nordende  
über  
Amt Elmshorn-Land  
Lornsenstraße 52  
25335 Elmshorn

### **Auftragnehmer:**



Kellerstraße, 25462 Rellingen  
Tel.: (04101) 852 15 72  
Fax: (04101) 852 15 73  
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de  
Internet: www.dn-stadtplanung.de

### **Bearbeiter:**

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann  
Dipl.- Ing. Dorle Danne

| <b>TÖB - Beteiligung</b> |                | <b>Beteil. der Öff.</b> |                | <b>Abschl. Beschluss</b> | <b>Inkrafttreten</b> |
|--------------------------|----------------|-------------------------|----------------|--------------------------|----------------------|
| §4(1)<br>BauGB           | §4(2)<br>BauGB | §3(1)<br>BauGB          | §3(2)<br>BauGB |                          |                      |

# Inhaltsverzeichnis

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines</b> .....                          | <b>4</b>  |
| <b>2. Planungsanlass/Planungsziele</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>3. Rechtlicher Planungsrahmen</b> .....   | <b>5</b>  |
| 3.1. Regionalplanerische Vorgaben .....  | 5         |
| 3.2. Landschaftsrahmenplan .....   | 6         |
| 3.3. Stadt-Umland-Kooperation.....   | 7         |
| 3.4. Ortsentwicklungskonzept .....   | 8         |
| 3.5. Landschaftsplan.....  | 9         |
| 3.6. Baumschutzsatzung.....  | 9         |
| 3.7. Vorbereitende Bauleitplanung .....  | 10        |
| 3.8. Verbindliche Bauleitplanung.....  | 11        |
| <b>4. Konzeptplanung</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>5. Städtebauliche Darstellungen</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>6. Städtebauliche Festsetzungen</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>7. Immissionsschutz</b> .....   | <b>13</b> |
| 7.1. Landwirtschaftliche Immissionen.....  | 13        |
| 7.2. Verkehrslärm.....   | 13        |
| <b>8. Festsetzung zur Grünordnung</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>9. Äußere Gestaltung gem. LBO (SH)</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>10. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen</b> .....                            | <b>13</b> |
| 10.1. Schutz von Bäumen.....   | 13        |
| 10.2. Schutzzeiten .....   | 14        |
| 10.3. Pflanzliste -geeignete standortgerechte vorwiegend einheimische Gehölzarten..... | 14        |
| 10.4. Wasserschutzgebiet.....  | 15        |
| 10.5. Salzstocklage Elmshorn.....  | 15        |
| 10.6. Zugrundeliegende Vorschriften .....  | 15        |
| 10.7. Denkmalschutz .....  | 15        |
| <b>11. Umweltbericht</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>12. Boden, Altlasten, Altablagerungen</b> .....                                     | <b>16</b> |
| 12.1. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung.....         | 16        |
| 12.2. Bodenaushub/Bodenschutz .....  | 16        |
| 12.3. Entsorgung von Böden.....  | 16        |
| <b>13. Verkehrliche Erschließung</b> .....   | <b>17</b> |
| <b>14. Ver- und Entsorgung</b> .....   | <b>17</b> |
| 14.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband, Abwasser.....     | 17        |
| 14.2. Löschwasser/Brandschutz .....  | 18        |
| 14.3. Müllabfuhr .....   | 18        |
| <b>15. Kosten</b> .....  | <b>18</b> |
| <b>16. Abbildungsverzeichnis</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>17. Literaturverzeichnis</b> .....  | <b>19</b> |

## 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 1,34 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 und der etwa 1,01 ha große Änderungsbereich der 2. F-Planänderung liegen am östlichen Siedlungsrand im Außenbereich der Gemeinde Klein Nordende. Die Plangebiete umfasst das Gebiet östlich der Dorfstraße in einer Tiefe von ca. 130 m und nördlich der Bebauung an der Straße „Am Redder“ in eine Tiefe von ca. 75 m.

Der Geltungsbereich des B-Plans wird begrenzt:

- im Nordwesten und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südosten durch die Dorfstraße mit einem angrenzenden Vollsortimenter (Rewe) und
- im Südwesten durch angrenzende Wohnbebauung mit einem im B-Plan Nr. 20 festgesetzten Knick.

Der Änderungsbereich der 2. F-Planänderung ist etwas kleiner, da die Grundstücke 100 a und b bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Die Nachbarschaft ist heterogen durch Wohnbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) sowie den gegenüberliegenden Nahversorger geprägt. Ein dörflicher Siedlungscharakter ist zu erkennen.

Das Plangebiet selbst ist im rückwärtigen Bereich mit Hofgebäuden und einem Einfamilienhaus bebaut. Weiterhin befinden sich südwestlich des Plangebietes ein erhaltenswerter Knick sowie entlang der Dorfstraße erhaltenswerter Baumbestand.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich des B-Plans

## 2. Planungsanlass/Planungsziele

---

Die Gemeinde hat am 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plans Nr. 37 und die 2. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Beabsichtigt ist es innerhalb der Plangebiete die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung eines Gewerbebetriebes sowie für neue Wohnbebauung zu schaffen.

Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im hinteren westlichen Teilgebiet und die Ausweisung eines Mischgebiets im östlichen Teilgebiet bzw. für Wohnbau- und gemischte Bauflächen in der F-Planänderung.

Die Gemeinde Klein Nordende registriert einen erhöhten Wohnbedarf und intensive Nachfrage nach Bauplätzen, zudem möchte Sie dem vorhandenen Gewerbebetrieb eine Erweiterung und Ergänzung ermöglichen. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Bebauung in Form einer Arrondierung des Siedlungsbestandes entsprochen.

Im Flächennutzungsplan ist für weite Teile des Plangebietes eine Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teil im Westen ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der B-Plan kann daher nur für ein Teilgebiet aus dem F-Plan entwickelt werden. Für den westlichen Randbereich und den östlichen Teilbereich wird der Flächennutzungsplan zum 2. Mal geändert.

Der Bebauungsplan und die F-Planänderung werden jeweils mit Umweltbericht aufgestellt.

## 3. Rechtlicher Planungsrahmen

---

Dem Bebauungsplans Nr. 37 und der 2. Flächennutzungsplanänderung liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- die Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein vom 06.12.2021.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

### 3.1. Regionalplanerische Vorgaben

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) sowie die am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) ist Klein Nordende eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg zwischen dem Mittelzentrum Elmshorn und dem Unterzentrum Uetersen.

Der Schwerpunkt der weiteren wohnbaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung wird gemäß dem Textteil und der Legende des Regionalplans und des Landesentwicklungsplan dem Siedlungszusammenhang durch das im Norden liegende Mittelzentrum Elmshorn entsprochen. Dorthin sollen besondere siedlungsstrukturelle und wirtschaftliche Entwicklungsimpulse gelenkt werden.

Regionale Grünzüge sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Die Planung steht dem Regionalplan und dem Landesentwicklungsplan nicht entgegen, da hier vornehmlich eine bestandsabdeckende Planung bzw. eine Arrondierung der Nutzungen forciert wird.

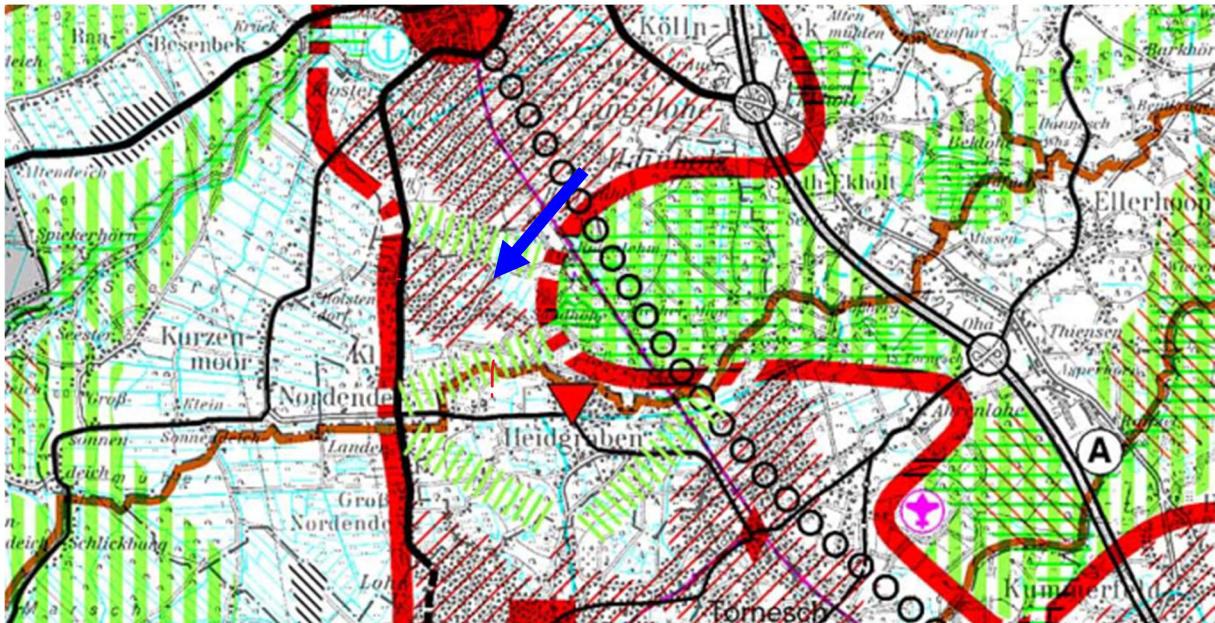


Abbildung 2 - Auszug aus dem Regionalplan I (1998) alt

### 3.2. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan von 2020 trifft für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

- Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet (Elmshorn Köhnholz/Krückaupark Zone III A Köhnholz) gem. § 51 WHG i.V. m. § 4 LWG.
- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

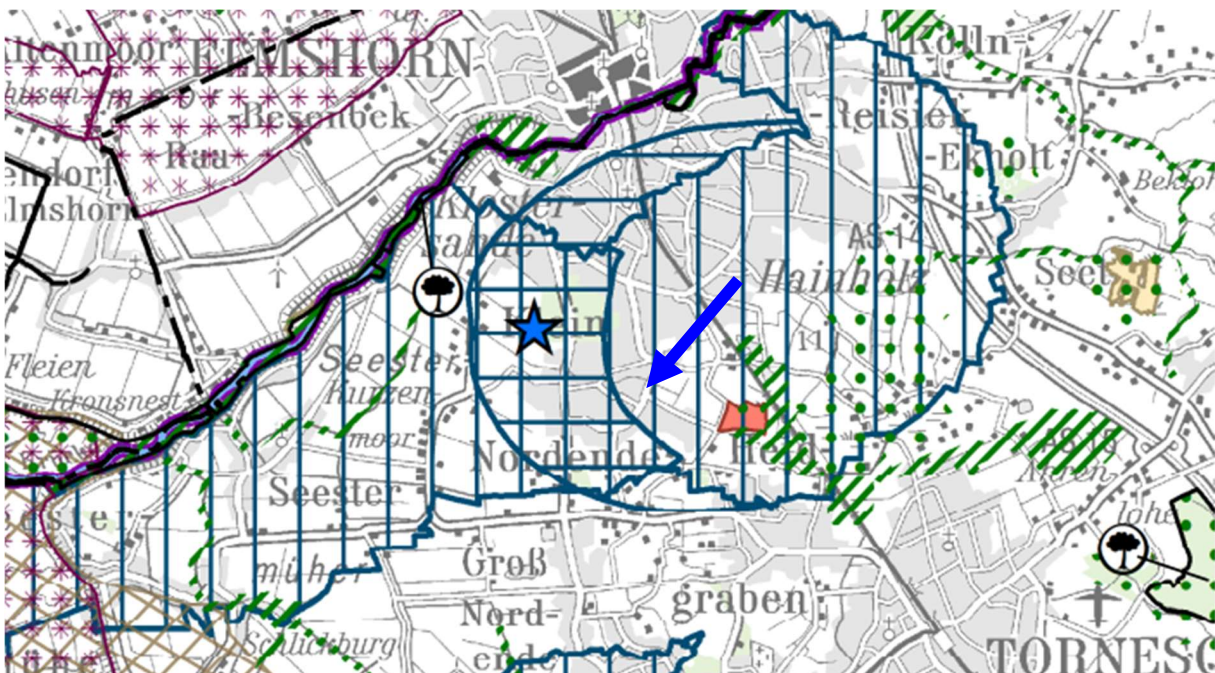


Abbildung 3 - Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

Die Planung steht dem Landschaftsrahmen nicht entgegen, sofern das Trinkwasserschutzgebiet berücksichtigt wird.

### 3.3. Stadt-Umland-Kooperation

Anfang der 1990-er Jahre wurde für den Siedlungsraum um das Mittelzentrum Elmshorn die erste Gebietsentwicklungsplanung (GEP) des Landes Schleswig-Holstein durchgeführt. Angesichts der gestiegenen Anforderungen an eine interkommunale Zusammenarbeit wurde diese informelle Planung inzwischen zu einer Stadt-Umland-Kooperation (SUK) weiterentwickelt. Die Aufstellung und Fortschreibung der Stadt-Umland-Kooperation ist als fortlaufender Prozess angelegt.

An der SUK ist auch die Gemeinde Klein Nordende beteiligt. Da es sich um eine z.T. im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellte Fläche handelt ist die Fläche nicht als Entwicklungspotenzialfläche dargestellt.



Abbildung 4 - Stadt-Umland-Kooperation (Stand 2020)

Eine Einstellung in die SUK-Runde erfolgt im Verfahren.

### 3.4. Ortsentwicklungskonzept

Erstellt durch WRS Architekten und Stadtplaner GmbH, Hamburg, 2021

Für die Gemeinde Klein Nordende liegt ein Ortsentwicklungskonzeptes vor. Hier sind u.a. vorhandene Potenziale für eine zukunftsfähige Ortsentwicklung ermittelt und konkrete Maßnahmen aufgezeigt worden.



Abbildung 5 - Ortsentwicklungskonzept 2021

Quelle: Karte Konzeptplanung, WRS, Hamburg 2022

|   |                                   |   |                        |
|---|-----------------------------------|---|------------------------|
|  | hohe Dichte:<br>50-70 WE/ha (MFH) |  | KiTastandort           |
|   |                                   |  | altersgerechtes Wohnen |

| Fläche | Lage   | Bestand                       | Umfeld                      |
|--------|--|-------------------------------|-----------------------------|
| 12     | westl. Dorfstraße gegenüber REWE               | Freifläche, FNP Wohnbaufläche | Supermarkt, Hof, Grünfläche |
| 13     | westl. Dorfstraße gegenüber REWE, zweite Reihe | Gewerbehof                    | Supermarkt, EFH, Feld       |

Für den Plangeltungsbereich werden u.a. die folgende Vorschläge unterbreitet.

Die Fläche wird als Potenzialfläche für Wohnen betrachtet und soll verdichtet bebaut werden. Zusätzlich bietet sich die Fläche für einen Kindergarten sowie für altersgerechtes Wohnen und einen Gewerbehof an.

Zudem soll das Plangebiet über eine Wegebeziehung an den zukünftigen nördlich anschließenden Bürgerpark angebunden werden.



Für weitere Einzelheiten wird auf das Ortsentwicklungskonzept verwiesen: <https://www.klein-nordende.de/ortsentwicklung/aktuelles-zum-ortsentwicklungskonzept.html>

Das Ortsentwicklungskonzept steht dem B-Plan damit grundsätzlich nicht entgegen.

### 3.5. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist an der Dorfstraße eine erhaltenswerte Baumreihe verzeichnet. Außerdem ist der hintere Bereich bereits bebaut. Für den vorderen Bereich ist keine bauliche Entwicklung verzeichnet.

Die Planung entspricht damit z.T. nicht dem Landschaftsplan. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass mit dem Umweltbericht die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend beschrieben und gesichert werden.

An der Straße müssen für die Zufahrt voraussichtlich 2 Bäume entnommen werden. Die Bäume gehören dem Straßenbaulastträger. Diese werden im Rahmen der Fällgenehmigung ggf. auf dem Grundstück des Straßenbaulastträgers ausgeglichen.



Abbildung 6 - Auszug aus dem Landschaftsplan

### 3.6. Baumschutzsatzung

In der Satzung der Gemeinde Klein Nordende zum Schutze des im Baumkataster aufgeführten Baumbestandes vom 21.12.2012 (Baumschutzsatzung) sind zwei Bäume am südwestlichen Plangebiet enthalten und entsprechend geschützt.

Die Bäume, die sich in dem Bereich am Plangebiet befinden werden nicht überplant.

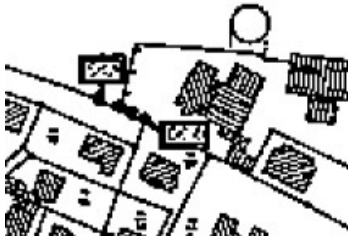


Abbildung 7 - Auszug aus der Baumschutzsatzung

### 3.7. Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und im westlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

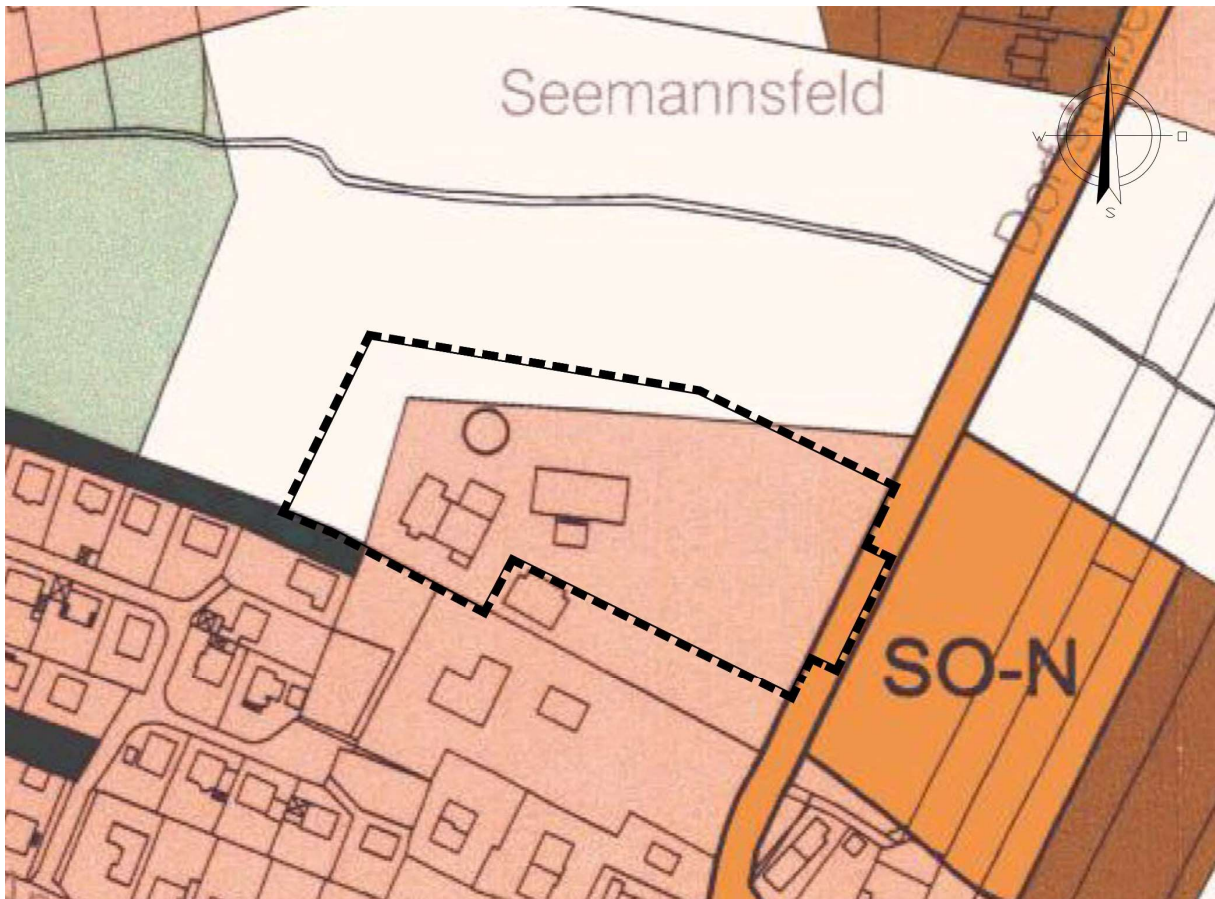


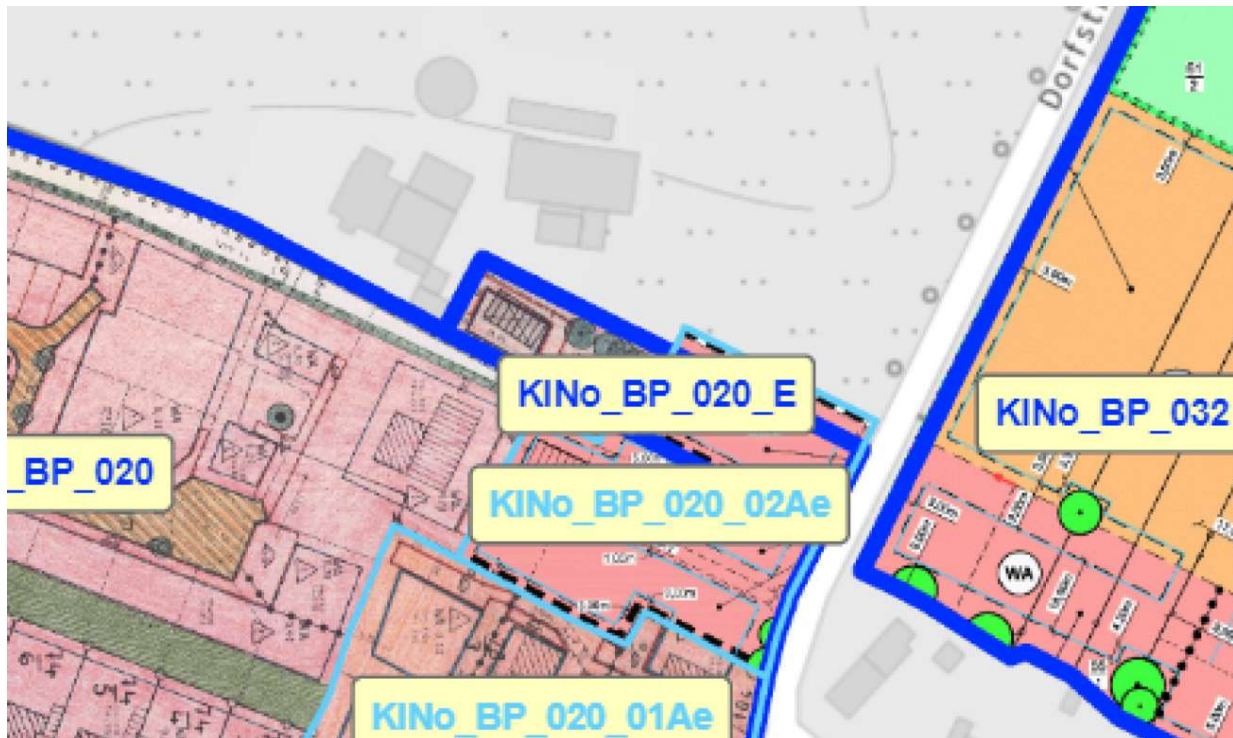
Abbildung 8 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2006)

Da die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 37 nicht vollumfänglich aus dem wirksamen F-Plan entwickelt werden kann, wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

### 3.8. Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 20 als allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise an. Dieser wird gerade zum 3. Mal geändert. Östlich schließt der B-Plan Nr. 32 mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Nahversorger“ und südlich angrenzender Wohnbebauung in zweigeschossiger Bauweise an.



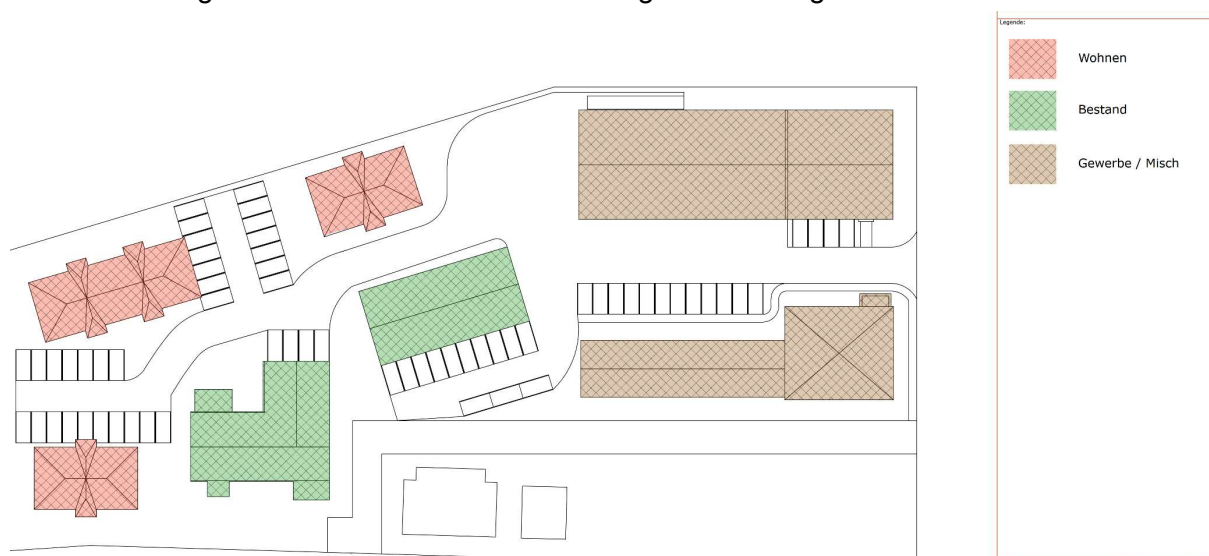
**Abbildung 9 - Angrenzende Bebauungspläne**

Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg 2023

## 4. Konzeptplanung

Im Vorwege hat die Gemeinde sich mit dem Eigentümer der Fläche zu den grundsätzlichen Überlegungen der Konzeptplanung abgestimmt.

Angedacht ist ein allgemeines Wohngebiet für den Erhalt und die Errichtung von Wohngebäuden im Westen. Im Osten soll die vorhandene ehemals landwirtschaftliche genutzte Halle erhalten bleiben sowie zwei weitere Gebäude für Wohnen und mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen errichtet werden. Die Erschließung soll über eine Anbindung an die Dorfstraße mit Wendemöglichkeit erfolgen.



**Abbildung 10 - Grobkonzept, Nutzungsaufteilung**

Quelle: Hamke Messe und Montagen, 2022

## 5. Städtebauliche Darstellungen

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanänderung wird ein etwa 0,61 ha großer Teil im östlichen Bereich von bisher Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt. Zudem wird eine 0,13 ha große Grünfläche am nördlichen Rand des Änderungsbereiches dargestellt. Im Osten wird eine ca. 0,198 große Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

*Damit entspricht die Darstellung der in Kapitel 2 Planungsanlass/Planungsziele, Seite 5 angestrebten Nutzung.*

Weitere Darstellungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sind in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da der B-Plan Nr. 37 im Parallelverfahren aufgestellt wird und entsprechende Regelungen enthält.

## 6. Städtebauliche Festsetzungen

*Es wird auf die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen verwiesen. Die Erläuterungen dazu werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7. Immissionsschutz**

---

### **7.1. Landwirtschaftliche Immissionen**

Am Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken und sind als ortsüblich hinzunehmen. Sie stellen keine erhebliche Belästigung dar.

### **7.2. Verkehrslärm**

*Im weiteren Verfahren wird ein Lärmgutachten erstellt.*

## **8. Festsetzung zur Grünordnung**

---

Bei der Gestaltung des Plangebietes sind auch gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung) und Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung) ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern von herausragender Bedeutung. Zu diesem Zwecke sind Grünfestsetzungen in den B-Plan aufgenommen worden.

*Es wird auf die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen verwiesen. Die Erläuterungen dazu werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **9. Äußere Gestaltung gem. LBO (SH)**

---

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet. Diese Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein aufgenommen.

*Es wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Die Erläuterungen dazu werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **10. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**

---

### **10.1. Schutz von Bäumen**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Klein Nordende zum Schutz der Bäume in der aktuellen Fassung 23.03.2017.

Bei den Baumaßnahmen ist zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN18920 zu beachten.

## 10.2. Schutzzeiten

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Schutzfrist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schutzfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

## 10.3. Pflanzliste -geeignete standortgerechte vorwiegend einheimische Gehölzarten

Als großkronige / große Bäume gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen von mehr als 20 m erreichen können. Als mittelkronige / mittelgroße gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen von 12 m bis 20 m erreichen können. Als kleinkronige / kleine Bäume gelten Arten, die unter durchschnittlichen Standortverhältnissen Wuchshöhen bis 12 m erreichen können. Große Sträucher sind Arten, die Höhen von mehr als 2 m erreichen können.

| <b><u>Bäume:</u></b>                     | <b><u>Arten für die Heckenpflanzung:</u></b> |
|--|--|
| Feldahorn (Acer campestre)               | Feldahorn (Acer campestre)                   |
| Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides) | Hainbuche (Carpinus betulus)                 |
| Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)         | Hasel (Corylus avellana)                     |
| Rot-Ahorn (Acer rubrum)                  | Holzapfel (Malus sylvestris)                 |
| Amberbaum (Liquidambar styraciflua)      | Hundsrose (Rosa canina)                      |
| Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus)    | Kirschpflaume (Prunus cerasifera)            |
| Zierkirsche (Prunus in Arten und Sorten) | Schlehe (Prunus spinosa)                     |
| Rotbuche (Fagus sylvatica)               | Gemeine Holzbirne (Pyrus communis)           |
| Eiche (Quercus in Arten)                 | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)          |
| Linde (Tilia cordata)                    |  |
| Hainbuche (Carpinus betulus)             |  |
| Zierkirsche (Prunus in Arten und Sorten) |  |

*Hinweise:* Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

## **10.4. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in der Schutzzone III der Stadt Elmshorn (Wasserwerk I Köhnholz). Im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sowie die Vorgaben der Unteren Wasserbehörde zu beachten.

## **10.5. Salzstocklage Elmshorn**

Das Gebiet liegt voraussichtlich auf der Salzstocklage Elmshorn. Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf Planungen der Geothermie, Bohrungen und Versickerungen wird hingewiesen.

## **10.6. Zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amt Elmshorn-Land, Lornsenstraße 52, 25335 Elmshorn eingesehen werden.

## **10.7. Denkmalschutz**

Die Gemeinde kann zurzeit keine Auswirkungen auf Kulturdenkmale oder archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Es wird dennoch auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **11. Umweltbericht**

---

*Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

*Es wird auf das Scoping-Papier verwiesen.*

## **12. Boden, Altlasten, Altablagerungen**

---

### **12.1. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung**

Der Gemeinde sind keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Sollten bei der Bauausführung dennoch organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes zu informieren.

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

### **12.2. Bodenaushub/Bodenschutz**

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ beachtet werden.

Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

Dem Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen des Landes Schleswig-Holstein, Stand November 2021, können alle derzeit geltenden Grundlagen zum Bodenschutz und zum werterhaltenden Umgang mit Mutterboden entnommen werden.

[https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=2)

### **12.3. Entsorgung von Böden**

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Dies trifft auch für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

Für Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 1997 (LAGA Bauschutt), Probennahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.



## **13. Verkehrliche Erschließung**

---

Die Erschließung soll über eine Stichstraße mit Wendehammer abgehend von der Dorfstraße erfolgen. Über eine Privatstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) wird die rückwärtige Bebauung erschlossen; diese kann bei künftigen Erweiterungen nach Osten verlängert werden.

Das am Rand des südlich Geltungsbereiches verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt bestandabdeckend bestehend.

Das Allgemeine Wohngebiet kann entweder direkt an die Dorfstraße oder über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden.

*Hinweis: Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können nur Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind. Die Rechte selbst können nicht festgesetzt werden. Die Begründung dieser Rechte muss durch eine Grundbucheintragung (Grunddienstbarkeit) erfolgen.*

## **14. Ver- und Entsorgung**

---

### **14.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband, Abwasser**

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Durch die Erweiterung der Baugrenzen wären maximal drei zusätzliche Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet möglich. In den Mischgebieten sind 2 neue Gebäude angedacht.

Die Strom-, ggf. Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telefon und Breitband für die geplanten Neubebauung erfolgen durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze.

Auch für die Beseitigung des Schmutzwassers werden die bestehenden Leitungen in der Dorfstraße ergänzt. Die Ableitung des gemeindlichen Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an den Sammler West des Abwasserzweckverbandes.

Das Oberflächenwasser kann nicht, wie sonst in der Gemeinde Klein Nordende üblich, in den Vorfluter "Landgraben" eingeleitet werden, da das Regenwassersiel nicht bis an den Plangeltungsbereich heranreicht. Das Oberflächenwasser im Allgemeinen Wohngebiet ist daher zu versickern.

Die weiteren notwendigen Versorgungseinrichtungen werden in den Plangebieten durch die Versorgungsträger hergestellt.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten. In den Gebäuden sollten von den Bauherren Leerrohre z.B. für Glasfaser vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgungsträger benötigen im Erschließungsgebiet eine ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen und Wege. Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht / Dienstbarkeiten zu belasten.

Zudem sind bei Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Empfohlen werden hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen

das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

## **14.2. Löschwasser/Brandschutz**

Für den Löschwasser-Grundschutz sind die Gemeinden zuständig. Für Wohngebiete sind i.d.R. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend.

Gewerbebetriebe haben häufig einen Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden. Bezogen auf die geplanten baulichen Nutzungen kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der konkrete Löschwasserbedarf ist für das jeweilige Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsantrages nachzuweisen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach § 5 LBO herzustellen. Bei den Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 zu beachten. Es wird empfohlen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t nutzbar sind. Hinweis: Bei Industriebauten werden ab einer Grundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Feuerwehrumfahrten erforderlich.

## **14.3. Müllabfuhr**

Über die Art und Quantität der Abfallmengen kann keine Aussage getroffen werden.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen freizuhalten.

## **15. Kosten**

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 und der 2. F-Planänderung können zurzeit keine Kosten genannt werden. Diese werden jedoch vom Vorhabenträger übernommen.

## 16. Abbildungsverzeichnis

---

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich des B-Plans .....  | 4  |
| Abbildung 2 - Auszug aus dem Regionalplan I (1998) alt .....  | 6  |
| Abbildung 3 - Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan .....      | 6  |
| Abbildung 4 - Stadt-Umland-Kooperation (Stand 2020) .....     | 7  |
| Abbildung 5 - Ortsentwicklungskonzept 2021 .....              | 8  |
| Abbildung 6 - Auszug aus dem Landschaftsplan .....            | 9  |
| Abbildung 7 - Auszug aus der Baumschutzsatzung .....          | 10 |
| Abbildung 8 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2006) ..... | 10 |
| Abbildung 9 - Angrenzende Bebauungspläne .....                | 11 |
| Abbildung 10 - Grobkonzept, Nutzungsaufteilung .....          | 12 |

## 17. Literaturverzeichnis

---

- Baugesetzbuch (BauGB). (1960). *in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.* (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.* (in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). (1999). *vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.*
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist. (2009).
- Gemeinde Klein Nordende. (1996, 2001, 2009). *Bebauungsplan Nr. 20 samt Änderungen und Ergänzungen.*
- Gemeinde Klein Nordende. (2005). *Landschaftsplan.*
- Gemeinde Klein Nordende. (2006). *Flächennutzungsplan.*
- Gemeinde Klein Nordende. (Dezember 2012). *Satzung der Gemeinde Klein Nordende zum Schutze des im Baumkataster aufgeführten Baumbestandes vom 21.12.2012.*
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). (2010). *(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.*
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz), letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508). (Dezember 2014).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG). (kein Datum). *letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773).*
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021.
- Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur. (kein Datum). *Digitaler Atlas Nord.*

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung Schleswig-Holstein. (Januar 2020). Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III. Kiel.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration SH. (2021). Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein - Fortschreibung. Kiel.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung – Landesplanung. (1998). Regionalplan für den Planungsraum I. Schleswig-Holstein.

Planzeichenverordnung. (1990). *die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.*

Stadt Elmshorn. (2013). Stadt-Umland-Kooperation (SUK).

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Klein Nordende, den .....

.....

Der Bürgermeister