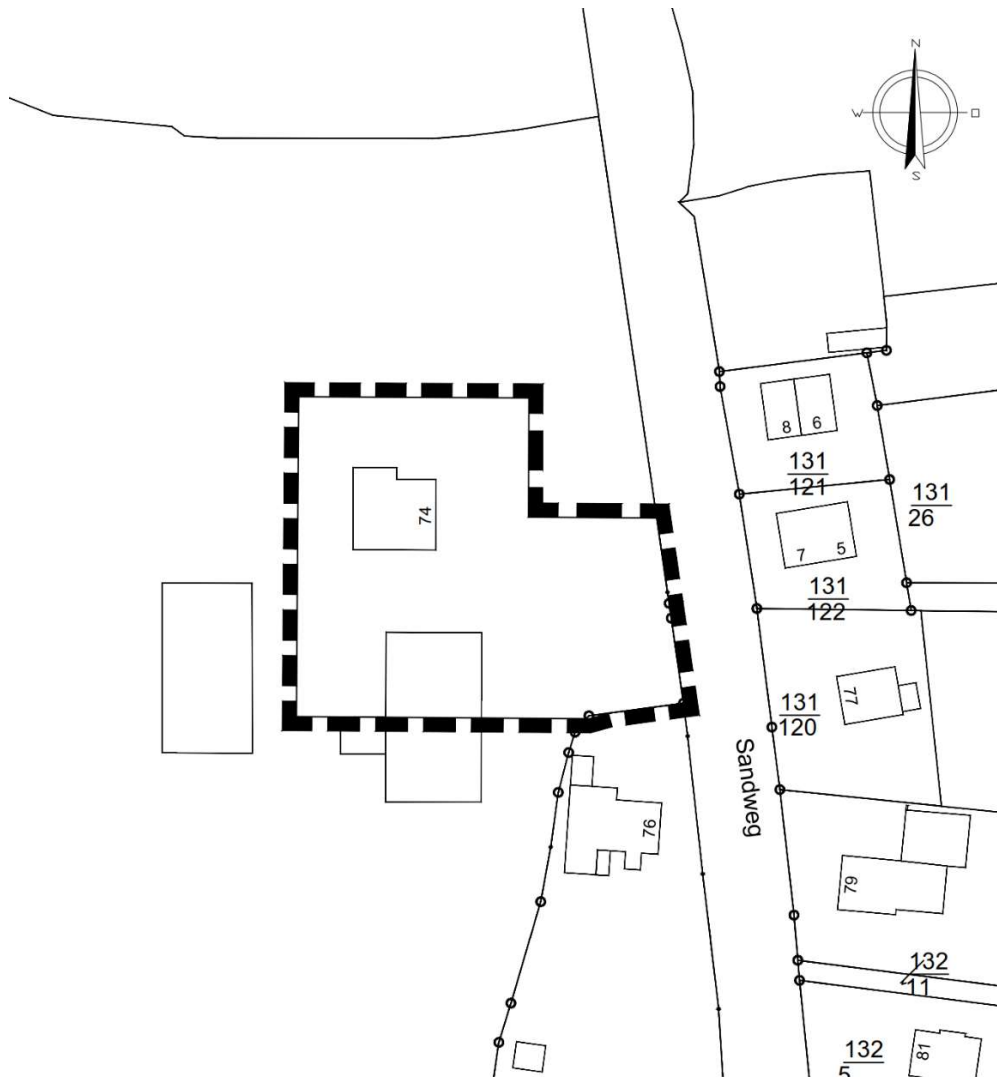




Gemeinde Klein Nordende (Kreis Pinneberg)



Gemeinsame Kurzbegründung Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 und der 3. Flächennutzungsplanänderung

„Westlich Sandweg“

Stand: 02.10.2024

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

für das Gebiet westlich der Straße "Sandweg"

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

dn **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

TÖB - Beteiligung		Beteil. der Öff.		Abschl. Beschluss	Inkrafttreten
§4(1) BauGB	§4(2) BauGB	§3(1) BauGB	§3(2) BauGB		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes / Allgemeines	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1. Regionalplan	7
3.2. Landschaftsrahmenplan	8
3.3. Stadt-Umland-Kooperation	8
3.4. Ortsentwicklungskonzept	9
3.5. Baumschutzsatzung	9
3.6. Landschaftsplan	10
3.7. Vorbereitende Bauleitplanung	10
3.8. Verbindliche Bauleitplanung	11
4. Städtebauliche Darstellungen im F-Plan	11
5. Städtebauliche Festsetzungen im B-Plan	11
6. Immissionsschutz	12
6.1. Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung	12
6.2. Immissionen von der Landesstraße	12
7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	14
7.1. Zugrundeliegende Vorschriften	14
7.2. Schutz von Bäumen	14
7.3. Artenschutz	14
7.4. Wasserschutzgebiet.....	14
7.5. Landschaftsschutzgebiete	14
7.6. Denkmalschutz	15
8. Boden, Altlasten, Altablagerungen	15
8.1. Bodenart	15
8.2. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung.....	15
8.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen	15
8.4. Entsorgung von Böden.....	16
9. Verkehrliche Erschließung	17
10. Ver- und Entsorgung	17
10.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband	17
10.2. Entwässerung	18
10.3. Löschwasser/Brandschutz	18
10.4. Müllabfuhr	19
11. Kosten	19
12. Flächenbilanz	19
13. Abbildungsverzeichnis	19

Anhang:

Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung vom Büro LANDSCHAFTSPANUNG
JACOB | FICHTNER aus Norderstedt; August 2024

1. Lage und Umfang des Plangebietes / Allgemeines

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet des B-Plans Nr. 38 und der 3. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Südwesten der Gemeinde Klein Nordende. Es ist Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Der Geltungsbereich des B-Plans wird begrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Osten durch die Landesstraße 431 „Sandweg“ und
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch ein Wohngebäude im Norden und Teile der vorhandenen landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Halle im Süden. In dem Teil der Halle, der sich im Geltungsbereich befindet, ist ein Hofladen verortet. Der Teil der Halle außerhalb des Geltungsbereiches wird rein für die landwirtschaftliche Nutzung vorgehalten. Bestandteil des Plangebietes ist auch die Zufahrt vom Sandweg mit angrenzenden Stellplatz- und Rasenflächen.

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befinden sich südöstlich das Wohngebäude Sandweg Nr. 76 im planungsrechtlichen Außenbereich.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

Der Baumbestand und Biotoptypen im Plangebiet wurden im Oktober 2023 vom Büro LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB | FICHTNER aus Norderstedt kartiert.

Die privaten Gartenflächen rund um das Wohnhaus sowie die Flächen nördlich und südlich der Zufahrt bestehen zu großen Teilen aus arten- und strukturarmen Rasenflächen. Im Nordosten ist ein Abschnitt des nördlich gelegenen artenarmen Wirtschaftsgrünlands Teil des

Plangebiets. Durch ein Verkehrsflächenbegleitgrün ohne Gehölze wird das Wirtschaftsgrünland von der östlichen L 431 getrennt. Ein mit Ziergehölzen und Stauden bewachsener künstlich angelegter Wall fungiert wiederum als räumliche Trennung zwischen dem Wirtschaftsgrünland und den privaten Gartenflächen.

Die südöstliche Plangebietsgrenze bildet ein urbanes Ziergehölz- und Staudenbeet.

Die beiden Einzelbäume zwischen den Gebäuden sind aufgrund ihrer Größe ortsbildprägend und somit erhaltenswert.



Abbildung 2 - Bestandsplan der Biotoptypen (Vorabzug)

Quelle: LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB | FICHTNER; Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung; Norderstedt; August 2024; Seite 2

2. Planungsanlass und Planungsziele

Im Satzungsgebiet besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, der als extensiver Milchviehbetrieb in Verbindung mit Aufzucht und Mast von Legehennen und Hühnern/ Hähnchen betrieben wird. Zusätzlich werden noch Pferde gehalten. In einem genehmigten Hofladen mit ca. 180 m² genutzter Fläche werden eigene und teilweise, zum Sortiment passende und zugekaufte Produkte vermarktet. Seit 2021 wurde die Produktion, um die Aussaat von Getreide ergänzt, um den Betrieb zu diversifizieren, damit er auch in Zukunft wettbewerbsfähig bleibt und die Existenz der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung gesichert wird. Diese sollen nunmehr als Mehl und als Backwaren vermarktet werden und somit das vorhandene Sortiment bereichern.

Aus diesem Grund besteht der Bedarf nach Erweiterung des bereits vorhandenen Hofladens, in Form einer kleinen, separaten Einheit. Eine Erweiterung der vorhandenen Halle, in der der Hofladen bereits betrieben wird, z.B. durch Verlängerung über dem vollen Querschnitt, kommt zum einen aus funktionalen Gründen (z.B. geplante Betriebsabläufe) und zum zweiten aus energetischen Gründen (z.B. die vorhandene Hallenhöhe) nicht in Betracht.

Die Erweiterungsfläche soll gegenüber dem genehmigten Hofladen angrenzen, um so eine funktionale Zugehörigkeit herzustellen. Beabsichtigt ist eine ergänzende Bebauung in einer Größe von ca. 80 m². Davon dienen ca. 40 m² für die Produktbearbeitung, und ca. 30 - 40 m² für die Ausstellung und Verkauf der Produkte als Mehl und als Backwaren.

Auch eine Erweiterung der Wohnbebauung im verträglichen Maße wäre denkbar. Eine zusätzliche betriebsfremde Wohneinheit ist nicht vorgesehen.

Für diese Planung soll der Bebauungsplan Nr. 38 und die 3. F-Planänderung aufgestellt werden. Planungsziel ist die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes im B-Plan und eine gemischte Baufläche im F-Plan. Die Geltungsbereich des B-Plans stimmt mit dem Änderungsbereich der F-Planänderung überein.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, da der Hofladen und der Backwarenverkauf allen Bürgern zugutekommen würden, die regionale Produkte zu schätzen wissen. Die Versorgungssituation des Ortes würde sich verbessern. Damit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes öffentliche Interessen verbunden.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Dem Bebauungsplans Nr. 38 und der 3. Flächennutzungsplanänderung liegen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184 S. 3) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024.

3.1. Regionalplan

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

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) 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 gewerblichen Entwicklung wird gemäß dem Textteil und der Legende des Regionalplans dem Siedlungszusammenhang durch das im Norden liegende Mittelzentrum zugesprochen.

Regionale Grünzüge sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Die Planung steht dem Regionalplan nicht entgegen, da von der kleinteiligen Planung die Belange der Raumordnung nicht betroffen sind.

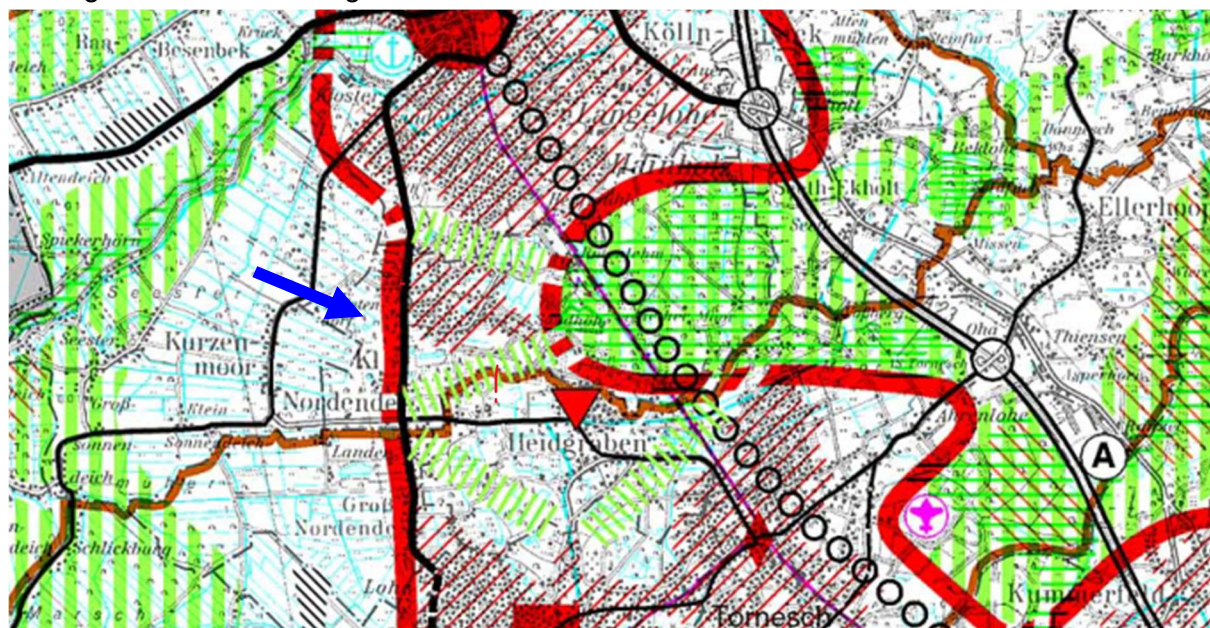


Abbildung 3 - Auszug aus dem Regionalplan

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.
- Das Plangebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet.

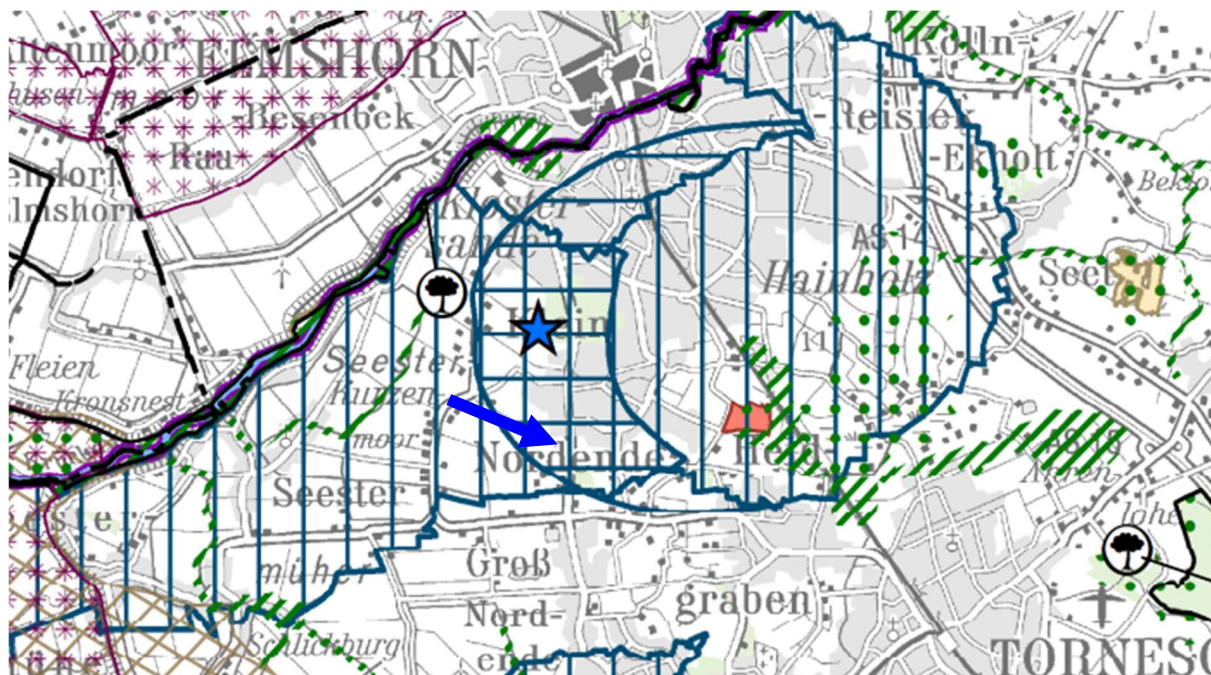


Abbildung 4 - Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan

Die Planung steht dem Regionalplan nicht entgegen, sofern das Trinkwasserschutz- und das -gewinnungsgebiet berücksichtigt werden.

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.

Am 12.03.2024 erfolgte eine Abstimmung mit der SUK-Elmshorn im Arbeitsausschuss der SUK-Elmshorn. Der Arbeitsausschuss nahm die Planung zur Kenntnis und stimmte dieser einstimmig zu.

3.4. Ortsentwicklungskonzept

Im Ortsentwicklungskonzept (WRS Architekten und Stadtplaner GmbH, Hamburg, 2021) ist für den Geltungsbereich ein Geh- und Radweg in die freie Landschaft vorgeschlagen. Eine Umsetzung soll ggf. außerhalb des B-Planverfahrens erfolgen.

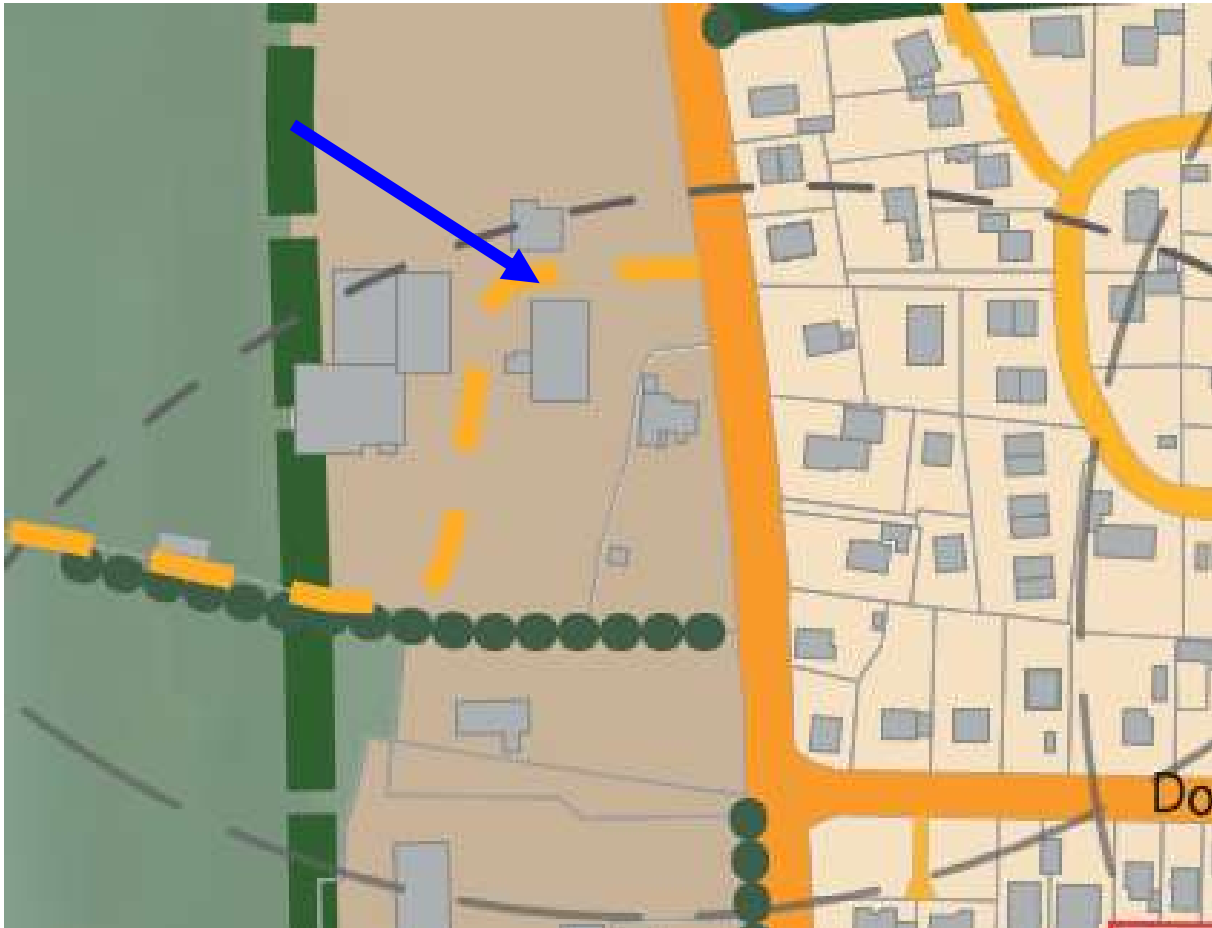


Abbildung 5 - Ortsentwicklungskonzept 2021

Quelle: WRS Architekten und Stadtplaner GmbH; Ortsentwicklungskonzept - Konzeptkarte; Hamburg, 2021

3.5. Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gibt es keine Bäume, die gemäß der Satzung der Gemeinde Klein Nordende zum Schutze des im Baumkataster aufgeführten Baumbestandes vom 21.12.2012 (Baumschutzsatzung) geschützt wären.

3.6. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan, gibt es für das Satzungsgebiet keine Ausweisungen. Lediglich auf dem südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück befinden sich 2 erhaltenswürdige Bäume, die mit Ihren Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zuzüglich 1,50 m) zu berücksichtigen wären. Eine Baugrenze wird in dem Bereich nicht festgesetzt.

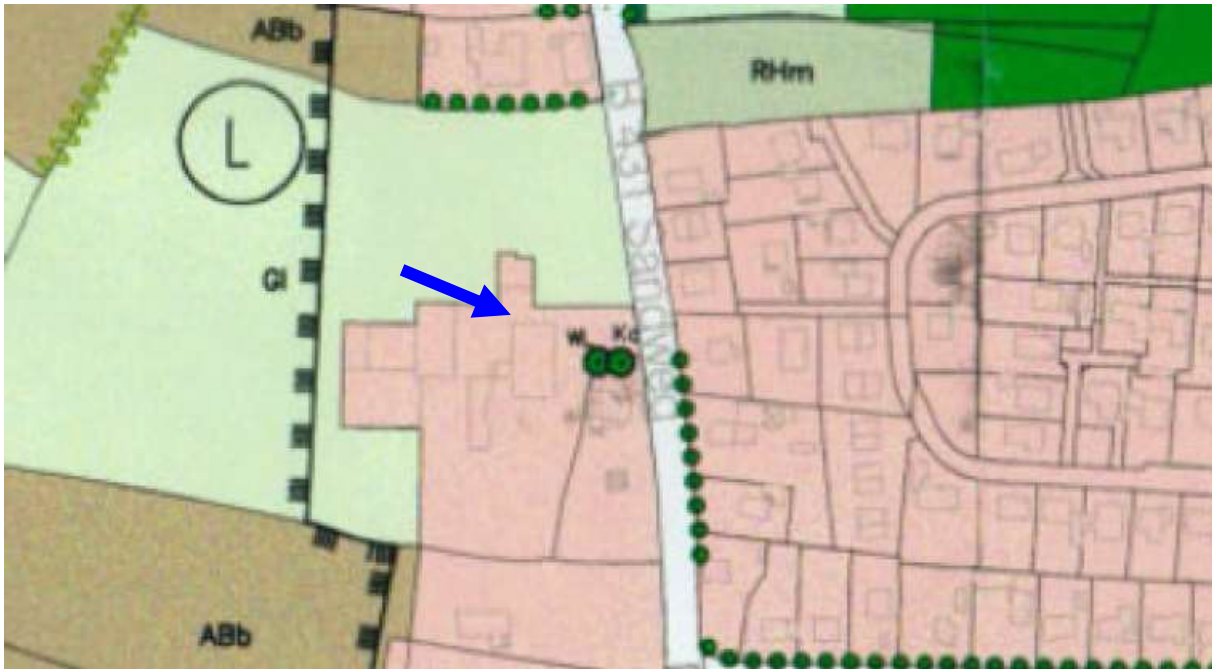


Abbildung 6 - Auszug aus dem Landschaftsplan

3.7. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Nordende stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es ist die Anbauverbotszone sowie die Grenze des westlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes.

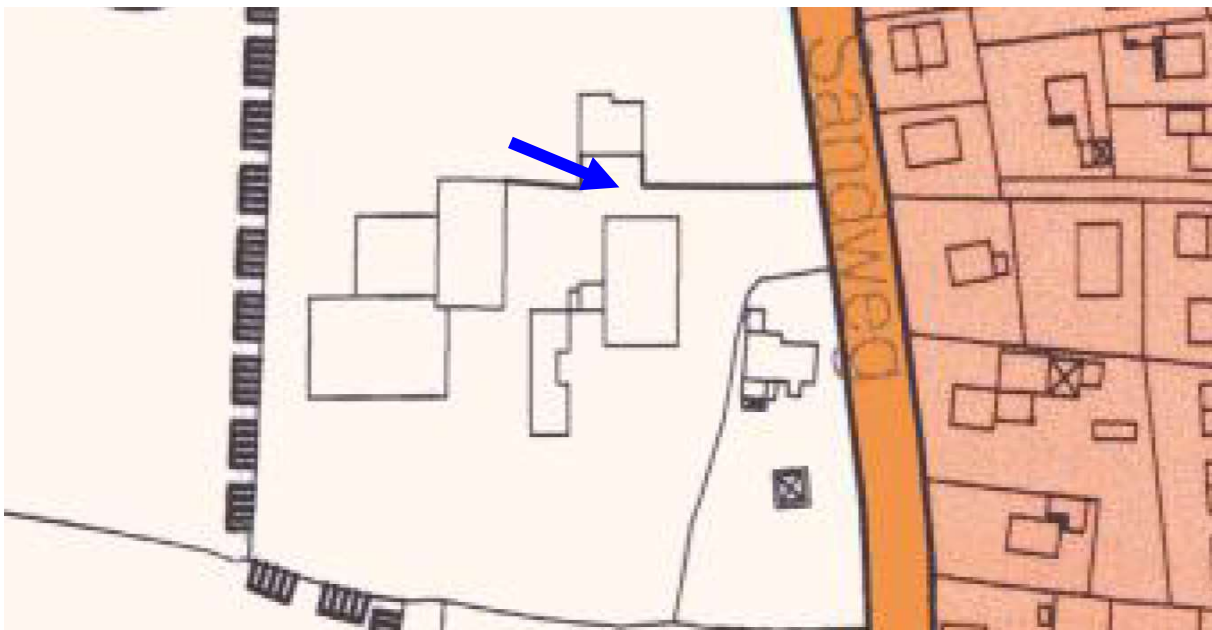


Abbildung 7 - Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

3.8. Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Darstellungen im F-Plan

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanänderung wird für den gesamten Änderungsbereich eine gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 38 wird daraus dörfliches Wohngebiet entwickelt. Im gleichen Umfang entfallen bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft.

Weitere Darstellungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sind in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da der B-Plan Nr. 38 im Parallelverfahren aufgestellt wird und entsprechende Regelungen enthält.

Damit entspricht die Darstellung der in Kapitel 2 Planungsanlass und Planungsziele, Planungsanlass und Seite 6 angestrebten Nutzung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes wird durch die Ausweisung als gemischte Baufläche nicht beeinträchtigt. Es wird lediglich eine kleinräumige Entwicklung entsprechend dem Bestand ermöglicht.

5. Städtebauliche Festsetzungen im B-Plan

Das Areal wird gemäß den Planungszielen als ein **dörfliches Wohngebiet MDW** (gem. § 5a BauNVO) festgesetzt.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Andere verträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Charakteristisches Merkmal des dörflichen Wohngebiets ist [...] das Vorhandensein einer Nutzungsmischung nach § 5 a Abs. 1 S. 1 BauNVO. Die Zweckbestimmung des dörflichen Wohngebiets muss also stets gewahrt bleiben. Die Nutzungsmischung muss jedoch nicht gleichgewichtig sein.

Im Plangebiet ist ein Wohnhaus und die Halle für den Hofladen bereits vorhanden. Eine zusätzliche gewerbliche Nutzung für den Verkauf von Mehl und Backwaren ist geplant. Dies entspricht der geforderten Nutzungsdurchmischung im dörflichen Wohngebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch **Baugrenzen** festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass sie Erweiterungen des Wohngebäudes nach Westen und der Halle nach Osten und Westen zulassen. Wurzelschutzbereiche der festgesetzten Bäume wurden bis auf den Bestand ausgespart. Am östlichen Rand des Wohngebäudes berücksichtigt die Baugrenze bereits hergestellten Erweiterungen für den Backwarenverkauf.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im dörflichen Wohngebiet wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit entspricht die GRZ nicht dem Orientierungswert gem. BauNVO. Da hier das

Wohngebiet des Betriebs verortet ist, soll der aufgelockerte Charakter mit den großzügigen Grünstrukturen im Einfahrtsbereich erhalten bleiben.

Die Gebäudehöhe entspricht mit 7 m dem Bestand im Geltungsbereich. Die Höhe wird ab dem in der Planzeichnung festgesetzten Schachtdeckel mit 6,99 m üNNH gemessen.

Weitere Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erläutert.

6. Immissionsschutz

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind einzuhalten.

6.1. Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Durch die getroffenen Bestimmungen wird ein Konflikt zwischender der bestehenden Bebauung und Wohnnutzung vermieden, da die geplante Nutzungsmischung gebietsverträglich ist.

Zeitweilig auftretenden Immissionen aus einer landwirtschaftlichen Nutzung (Lärm, Staub und Gerüche) können durch die im unmittelbaren Umfeld vorhandene landwirtschaftlichen Nutzungen auftretenden. Diese sind als örtlich hinzunehmen. Eine besondere Beeinträchtigung des Plangebietes ist dadurch nicht zu befürchten.

6.2. Immissionen von der Landesstraße

Aus den Umgebungslärmkartierungen (nachfolgende Abbildungen) ergibt sich, dass das Plangebiet mit Schallimmissionen aus der nahe gelegenen Landesstraße „Sandweg“ beaufschlagt ist. Zieht man diese hilfsweise für eine Beurteilung heran, so zeigt sich, dass über den gesamten Tag (24 h) maximal $L(DEN) = 65 \text{ dB(A)}$ und im Nachtzeitraum (22 – 06 Uhr) maximal $L(Night) = 55 \text{ dB(A)}$ zu erwarten sind.

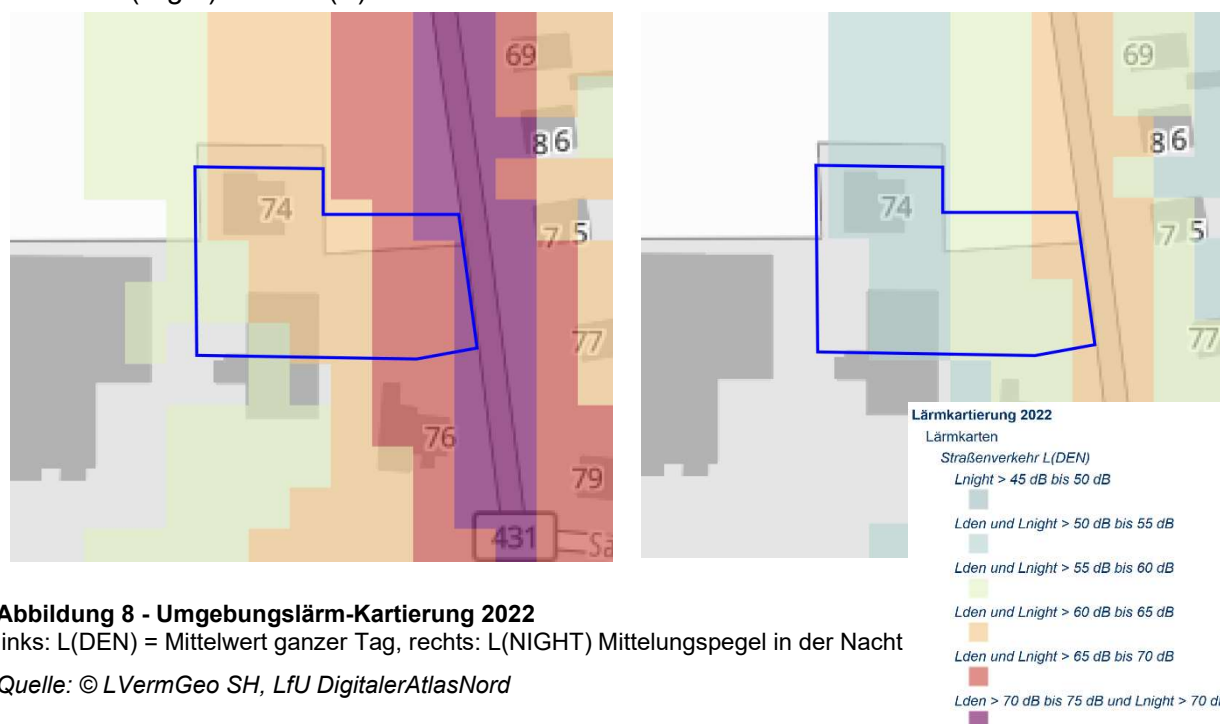


Abbildung 8 - Umgebungslärm-Kartierung 2022

links: $L(DEN)$ = Mittelwert ganzer Tag, rechts: $L(NIGHT)$ Mittelungspegel in der Nacht

Quelle: © L VermGeo SH, LfU DigitalerAtlasNord

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden daher die folgenden Festsetzungen aufgenommen. Die Außenbauteile müssen für Aufenthaltsräume die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße erreichen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile ($R'_{w, res}$) [dB] ¹		
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
VII > 80 dB	> 50	> 45	> 55
VI (76–79 dB)	46-49	41-44	51-54
V (71-75 dB)	41-45	36-44	46-50
IV (66-70 dB)	36-40	31-35	41-49
III (61-65 dB)	31-39	26-30	36-40
II (56-60 dB)	26-30	21-25	31-39

Tabelle 1 - Lärmpegelbereiche tags

Quelle: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/umgebungs-laeramatlasgeoportal/index.html?lang=de#/>

Weiterhin sind zur Sicherstellung der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

7.1. Zugrundeliegende Vorschriften

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

7.2. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (R SBB)" sowie die ZTV-Baumpfleger (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger. 6. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 82 S.

7.3. Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen und der Abriss von Gebäuden dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Bei Großbäumen > 30 cm Stammdurchmesser dürfen Arbeiten erst ab dem 01.12 bis zum letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Eine Abweichung von den genannten Zeiträumen bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

7.4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A Köhnholz des Wasserschutzgebiets Elmshorn Köhnholz/Krückapark.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen. Ansprechpartner ist die untere Wasserbehörde.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

7.5. Landschaftsschutzgebiete

Westlich des Geltungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG 04 Pinneberger Elbmarschen. Da der Geltungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt und dieser bereits bebaut ist, wird das LSG nicht beeinträchtigt.

7.6. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt.

Darüber hinaus wird 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.

8. Boden, Altlasten, Altablagerungen

8.1. Bodenart

Gemäß der Bodenkarte für Schleswig-Holstein handelt es sich im Plangebiet um Pseudogley. Pseudogley ist nass, kalt und nährstoffarm. Grundsätzlich sind diese Böden für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet. Eine detaillierte Bodenuntersuchung liegt nicht vor.

8.2. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung

Der Gemeinde sind keine Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung 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.

8.3. Minimierung von Verlusten der Bodenfunktionen

Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Im Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG - ist in den §§ 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und 7 (Vorsorgepflicht) verankert, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden sollen, bzw. diese zu sanieren sind. Bei Arbeiten, die zu schädlichen Bodenveränderungen führen können, ist Vorsorge gegen das Entstehen zu treffen.

Hierbei ist der „Leitfaden zum Bodenschutz beim Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein zu beachten, der sich an Erschließungsträger, Baufirmen und die Bauherrschaften richtet:

https://www.schleswig-holstein.de/DE/fachinhalte/B/boden/Downloads/leitfadenBodenschutzBauen.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Um den o.g. Vorsorgegrundsätzen nachzukommen bittet die Bodenschutzbehörde regelmäßig, insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren. Grundsätzlich sollte eine Befahrung nur auf möglichst trockenen Böden erfolgen, da dieser tragfähiger ist als feuchter Boden.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung – Freiland – Garten – Grünflächen etc. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern. Für die anderen Flächen ist die Häufigkeit der Befahrung zu minimieren.
- Es sind ausreichend Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baumaterialien und Bodenzwischenlagerung vorzusehen. Auch hierfür sind vorrangig Flächen vorzusehen, die später überbaut werden sollen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Wird Boden zwischengelagert, sind die Vorgaben der DIN 19731, Punkt 7.2 zu beachten (getrennter Ausbau und Lagerung, Beachtung des Feuchtezustands und der Konsistenz, Schutz vor Verdichtung und Vernässung, Lagerung auf Mieten usw.).
- Sollen Auffüllungen mit Fremdboden durchgeführt werden, ist dieser vor der Verfüllung auf seinen Schadstoffgehalt entsprechend Ersatzbaustoffverordnung zu untersuchen, sofern nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht.
- Verfahrensfrei nach der § 62 der LBO 2022 sind „selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen“, die nicht größer als 1.000 m² sind und deren zu verbringende Menge nicht mehr als 30 m³ beträgt. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen oberhalb dieser Kriterien bedürfen einer Genehmigung.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Sofern für die Baustraßen und –wege Recycling- Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 entspricht. Es gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung.
- Der Verlust von Bodenmaterial durch unsachgemäße Vermischung wird bilanziert und muss in Anlehnung an das Naturschutzrecht ausgeglichen werden.
- Der Baubeginn ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Geeignete Maßnahmen gegen eine Bodenverdichtung sind z.B. Baustraßen, Lastverteilungsplatten oder kettenbetriebene Fahrzeuge mit möglichst großer Aufstandsfläche.

8.4. Entsorgung von Böden

Seit dem 01.08.2023 gilt übergangslos die neue Mantelverordnung mit der neuen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Das bedeutet, dass erforderliche Analytik entsprechend von LAGA/DepV auf ErsatzbaustoffV/DepV umgestellt und der Parameterumfang der neuen BBodSchV beachtet werden muss.

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, Probennahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Sandweg erschlossen. Die Erschließung der rückwärtig verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche bleibt sichergestellt.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Energie-, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Breitband

Diese Satzung ändert nichts an der bisherigen Versorgungs- und Erschließungssituation. Alle bebauten bzw. bebaubaren Bereiche, sind bereits erschlossen oder können an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

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.

10.2. Entwässerung

Diese Satzung ändert nichts an der Entwässerungssituation. Alle bebauten bzw. bebaubaren Bereiche, sind bereits erschlossen oder können an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sollte soweit technisch möglich, auf den Grundstücken versickert werden (ggf. ist auf Teilflächen eine Versickerung möglich).

Die dafür erforderlichen hydrogeologischen Voraussetzungen (Untergrund, mittlerer höchster Grundwasserstand) müssten im Vorwege untersucht und gegeben sein. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind rechtzeitig zu beantragen.

In Bezug auf Starkregenereignisse wird auch eine ausreichende Regenretention empfohlen. In Kombination mit einer unterirdischen Zisterne kann das Regenwasser aufgefangen und für die Gartenbewässerung unter Verringerung des Trinkwasserbrauchs und der Wasserkosten sinnvoll genutzt werden.

10.3. Löschwasser/Brandschutz

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden zuständig. Für Wohngebiete sind i.d.R. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend.

Gewerbebetriebe haben häufig einen höheren Löschwasserbedarf (96 m³/h oder 192 m³ 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. Den, ggf. über den Grundschatz hinausgehenden Löschwasserbedarf (Objektschutz) hat der Betreiber / Eigentümer des Objektes sicherzustellen.

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 (Grundschatz) 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 m² Feuerwehrumfahrten erforderlich.

10.4. Müllabfuhr

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

11. Kosten

Über Erschließungskosten können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden.

12. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
Dörfliches Wohngebiet	0,272
Größe der Baufenster (Baugrenzen)	0,080
Räumlicher Geltungsbereich	0,272

Stand: 02.10.2024

13. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	4
Abbildung 2 - Bestandsplan der Biotoptypen (Vorabzug).....	5
Abbildung 3 - Auszug aus dem Regionalplan	7
Abbildung 4 - Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan	8
Abbildung 5 - Ortsentwicklungskonzept 2021	9
Abbildung 6 - Auszug aus dem Landschaftsplan	10
Abbildung 7 - Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan	10
Abbildung 8 - Umgebungslärm-Kartierung 2022 links: L(DEN)	12

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Klein Nordende, den

.....

Bürgermeister