

# Gemeinde Hetlingen

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12

für das Gebiet südlich der Holmer Straße, östlich der Wohnbebauung „Blink“,  
nördlich der 2. Deichlinie in einer Tiefe von ca. 150 m

Unterlagen zur Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB

Stand: 06.06.2017



Auftraggeber:



Gemeinde Hetlingen  
Hauptstraße 23  
25489 Haseldorf  
[www.hetlingen.de](http://www.hetlingen.de)

Auftragnehmer:

**WRS** ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Gründe und Planerfordernis .....	1
1.2	Lage im Gemeindegebiet .....	1
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild .....	1
1.2.2	Infrastruktur .....	2
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	2
1.2.4	Altlasten .....	2
1.2.5	Kampfmittel .....	2
1.2.6	Bedarfe .....	2
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung .....	3
2.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) .....	3
2.1.2	Regionalplan (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK) .....	4
2.2	Bauleitplanung .....	5
2.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hetlingen (2013) .....	5
2.2.2	Benachbarter Bebauungsplan Nr. 3 .....	5
2.3	Städtebaulicher Rahmenplan der Gemeinde Hetlingen (1996) .....	6
2.4	Planungsvorgaben Natur und Landschaft .....	6
2.4.1	Landschaftsplan .....	6
2.4.2	Schutzgebiete und Objekte .....	6
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12 .....</b>	<b>7</b>
3.1	Einbindung dieses Bebauungsplanes .....	7
3.2	Siedlungsentwicklung .....	7
3.2.1	Erschließung / Infrastruktur .....	7
3.2.2	Ortbild / Landschaftsbild / Naherholung .....	8
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
3.4	Landschaftsplanung .....	8
3.5	Alternative Flächen .....	8
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA .....	9
4.1.2	Mischgebiete MI .....	10
4.1.3	Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe .....	10
4.1.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.2.1	Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten .....	11
4.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
4.2.3	Grundflächenzahl .....	12
4.2.4	Geschossigkeit, Bauweise .....	12
4.2.5	Höhenbegrenzung und Höhenlage der Gebäude .....	12
4.3	Gestaltung .....	13
4.3.1	Dachgestaltung .....	13
4.3.2	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie .....	13
4.3.3	Einfriedungen .....	13
4.3.4	Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen .....	14
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>15</b>
5.1	Öffentliche Grünflächen .....	15
5.2	Flächen für Anpflanzungen .....	15
5.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	16
<b>6</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>18</b>
6.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	18
6.2	Sichtdreiecke .....	18
6.3	Innere Erschließung / Planstraßen / Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung .....	18

6.4	Fußläufige Erschließung .....	18
6.5	Öffentliche Parkplätze .....	19
6.6	Private Stellplätze .....	19
6.7	Nebenanlagen.....	19
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>20</b>
7.1	Trinkwasser .....	20
7.2	Schmutzwasser .....	20
7.3	Oberflächenentwässerung.....	20
7.4	Brandschutz .....	21
7.5	Energieversorgung.....	21
7.6	Abfallbeseitigung.....	21
7.7	Fernmeldetechnische Versorgung.....	21
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>21</b>
8.1	Gewerbelärm .....	22
8.2	Verkehrslärm.....	22
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Landschaftsplanerischer Beitrag.....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>24</b>
11.1	Kulturdenkmäler .....	24
11.2	Schmutzwasserkanal .....	25
11.3	Bodenschutz .....	25
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>25</b>
12.1	Anbauverbotszone .....	25
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>26</b>
13.1	Flächen .....	26
13.2	Kosten .....	26
<b>14</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>27</b>

# 1 Allgemeines

## Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO SH) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. 2009, S. 6), in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), in der zuletzt geänderten Fassung,

die **Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop** (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 (GOVBl. 2009, S. 52),

der **Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd**, Fortschreibung,

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** (Amtschl. SH 2010 S. 719),

der **Landschaftsplan Gemeinde Hetlingen** mit Stand aus dem Jahr 1998.

## 1.1 Gründe und Planerfordernis

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, eines Mischgebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes am nordöstlichen Rand der Gemeinde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen in erster Linie für Umsiedelung und Expansion von ortsansässigen Gewerbebetrieben sowie in zweiter Linie für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen. Damit wird der festgestellten endogenen Nachfrage an Wohnbau- und Gewerbegrundstücken entsprochen.

Im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013 ist die Fläche des Plangebietes im westlichen Bereich als Mischgebiet und im östlichen Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gebiet gibt es bisher nicht. Das Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist damit gegeben.

## 1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Hetlingen. Im Norden grenzt es an die Holmer Straße (L 261), im Osten an freie Landschaft, im Süden an den Deich (2. Deichlinie) und im Westen an das Wohngebiet „Blink“.

### 1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Osten an die freie Landschaft, südlich angrenzend befinden sich ein Entwässerungsgraben und ein Deich der 2. Deichlinie. Unmittelbar im Westen grenzt der Siedlungskörper mit Einfamilienhausbebauung an.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die einzige Zufahrt befindet sich am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Das Ortsbild westlich des Plangebietes ist geprägt durch zusammenhängende Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern. Nördlich, östlich und südlich dominieren die landwirtschaftliche Nutzung sowie der Deich das Landschaftsbild.

### **1.2.2 Infrastruktur**

In der Gemeinde Hetlingen gibt es diverse Vereine, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Der Kindergarten und die Grundschule liegen ca. 1.100 m vom Plangebiet entfernt, weiterführende Schulen sind in Wedel (ca. 8,5 km entfernt) ansässig. Der Sportverein mit Fußballplatz und zwei Tennisplätzen ist ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt im Ortskern gelegen. Im Plangebiet selbst sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden oder geplant.

### **1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früherer hier lebender Menschen.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im archäologischen Interessensgebiet „Geesthügel Hetlingen“ des Archäologischen Landesamtes. Es ist mit kaiserzeitlichen und frühmittelalterlichen Funden zu rechnen.

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **1.2.4 Altlasten**

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

### **1.2.5 Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zwar keine Hinweise auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel vor, gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben, Kanalisation oder Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

### **1.2.6 Bedarfe**

Schon 2013 hatten sechs ortsansässige Gewerbebetriebe Interesse an Gewerbeflächen außerhalb des Ortskerns angemeldet. Diese Betriebe liegen alle in vollständig bebauten Wohn-, Misch- oder Dorfgebieten im Ortskern. Deren beengte Situation führt zu Konflikten mit den Nachbarn und bietet den Betrieben kaum Expansionsmöglichkeiten.

Derzeit gibt es konkrete Anfragen für zwei Gewerbeflächen und eine Mischgebietsfläche von ortsansässigen Betrieben an die Gemeinde. Diese Betriebe sind auf längere Sicht innerhalb des Ortskerns nicht zukunftsfähig. In der Gemeinde sind zudem keine alternativen Gewerbeflächen vorhanden, die Betriebe sollen, nicht zuletzt wegen der mit ihnen verbundenen Arbeitsplätze, am Ort gehalten werden.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumordnung / Gemeinsame Landesplanung

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

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

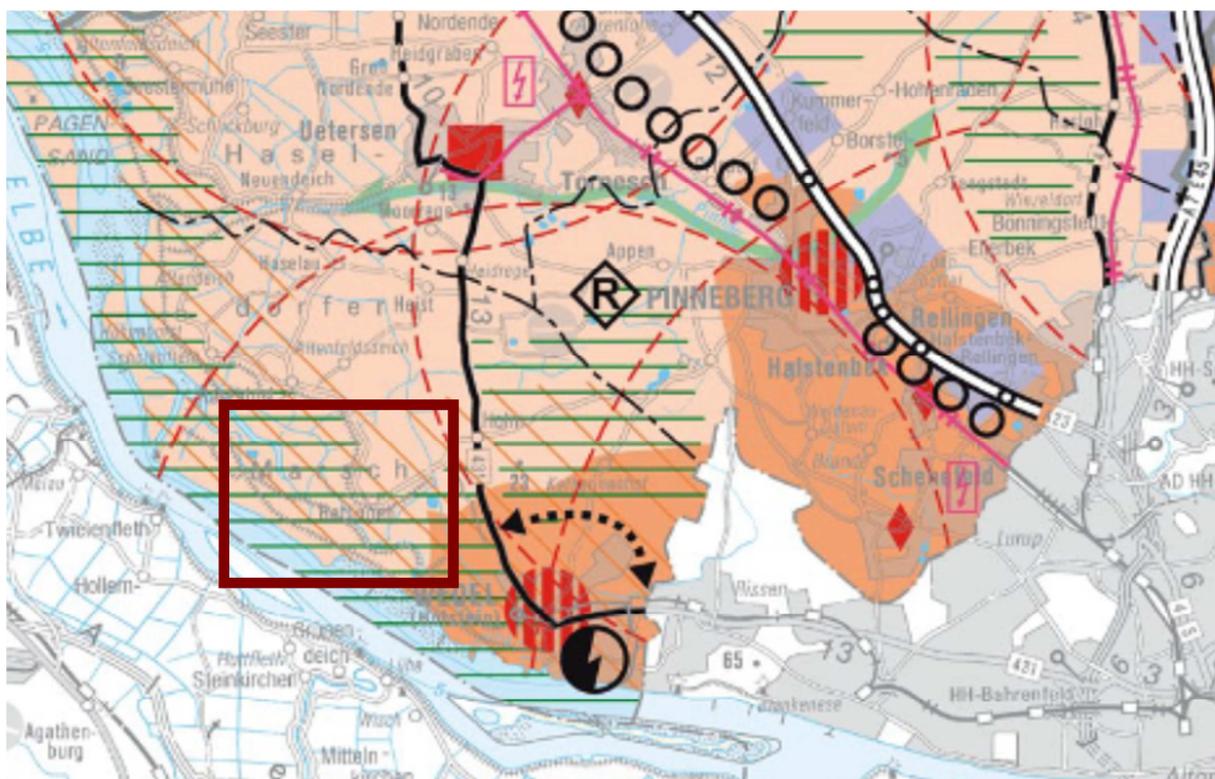


Abb. 1: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010, Ausschnitt)

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

In Bezug auf die Gewerbeentwicklung ist dem LEP folgende Aussage zu entnehmen: „Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.“ (Ziffer 2.6 1G)

Der Bebauungsplan Nr. 12 entspricht den hier gemachten Vorgaben, da mit diesem Bebauungsplan zum Einen maximal 25 Wohneinheiten, zum Anderen Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf geschaffen werden sollen.

### 2.1.2 Regionalplan (RegPlan) / Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Der Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd stellt die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung dar. Der Bebauungsplan Nr. 21 entspricht den hier gemachten Vorgaben.

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

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

Im Folgenden werden die das Plangebiet betreffenden Vorgaben der regionalen Landesplanung und des REK (als informelles Planungsinstrument) dargestellt.

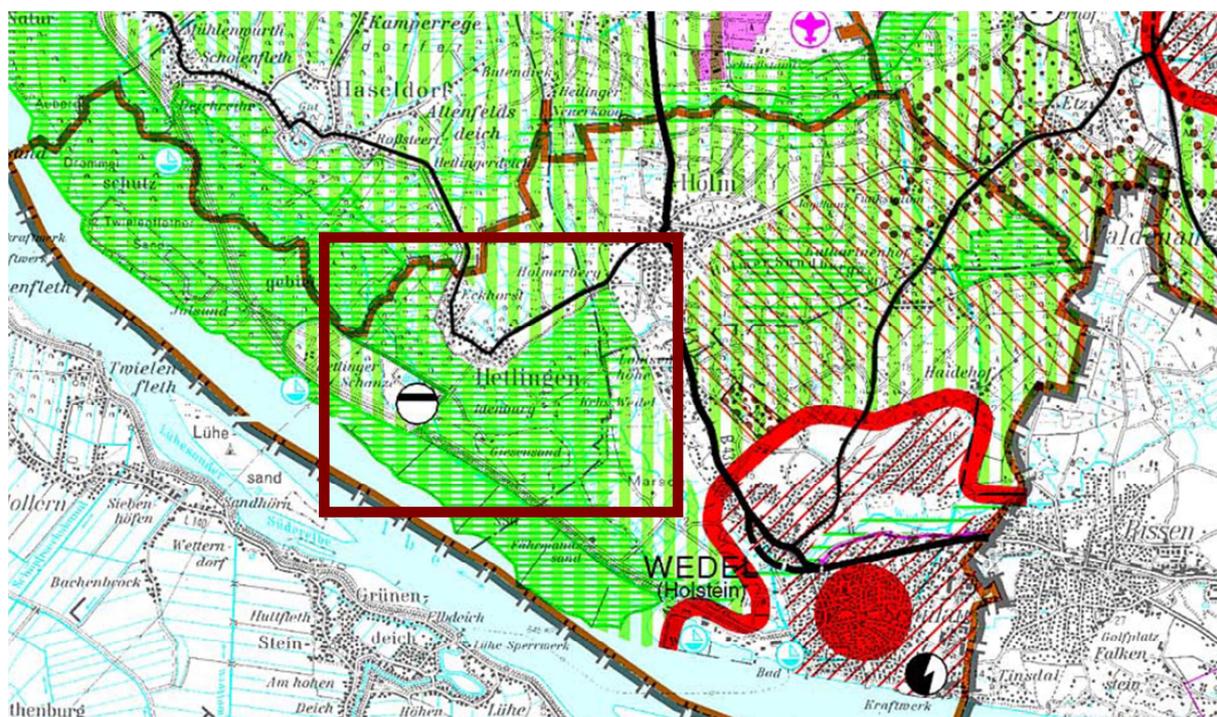


Abb. 2: Regionalplan (1998, Ausschnitt)

Die Gemeinde Hetlingen gehört zum Kreis Pinneberg im Planungsraum I / Schleswig-Holstein Süd. Der Regionalplan und das REK stellen dar, dass Hetlingen im Ordnungsraum um Hamburg liegt, in dem sich die weitere Entwicklung des Ordnungskonzepts entlang von Siedlungsachsen vollziehen soll.

Die Gemeinde liegt außerhalb der Verdichtungsräume und abseits der Grundrichtung der Siedlungsachsen. Folglich soll nur der örtliche Bedarf der Wohnbauentwicklung gedeckt werden. Hinsichtlich der Entwicklung von Gewerbeflächen wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, Flächenvorsorge für die Ansiedelung ortsangemessener Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe zu treffen.

Die Ziele dieses Bebauungsplanes befinden sich damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

## 2.2 Bauleitplanung

### 2.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hetlingen (2013)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 2013 weist im westlichen Teil gemischte, im östlichen Teil gewerbliche Bauflächen aus. Zwischen diesen gemischten Bauflächen und dem vorhandenen Wohngebiet „Blink“ sowie parallel zur Holmer Straße ist jeweils ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Die Ausweisung des Mischgebietes soll gemäß Begründung zum FNP der Entflechtung von Gewerbe- und Wohnnutzung innerhalb der Ortslage dienen. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 12 kann alternativ mit der angedachten Dreiteilung in Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da der Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe gewahrt wird.

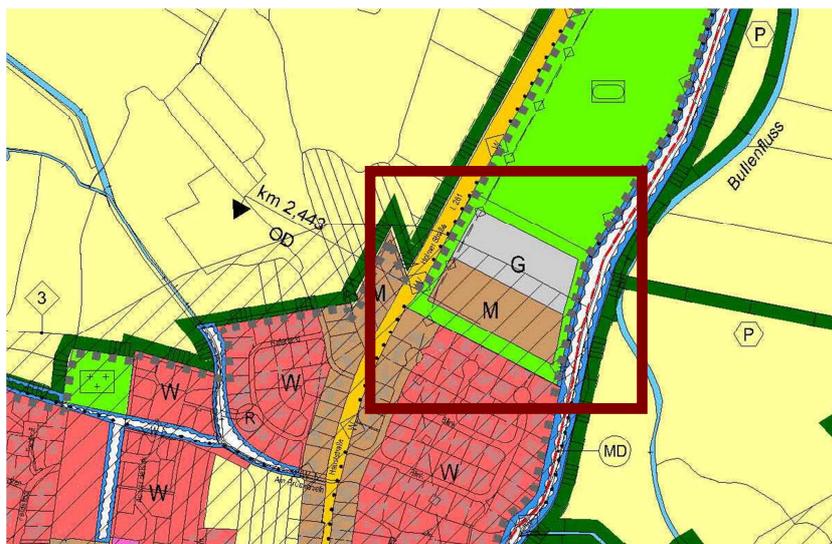


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hetlingen (2013, Ausschnitt)

### 2.2.2 Benachbarter Bebauungsplan Nr. 3

Westlich grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet „Blink“, das in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (1973) als Mischgebiet mit offener Bauweise festgesetzt ist.

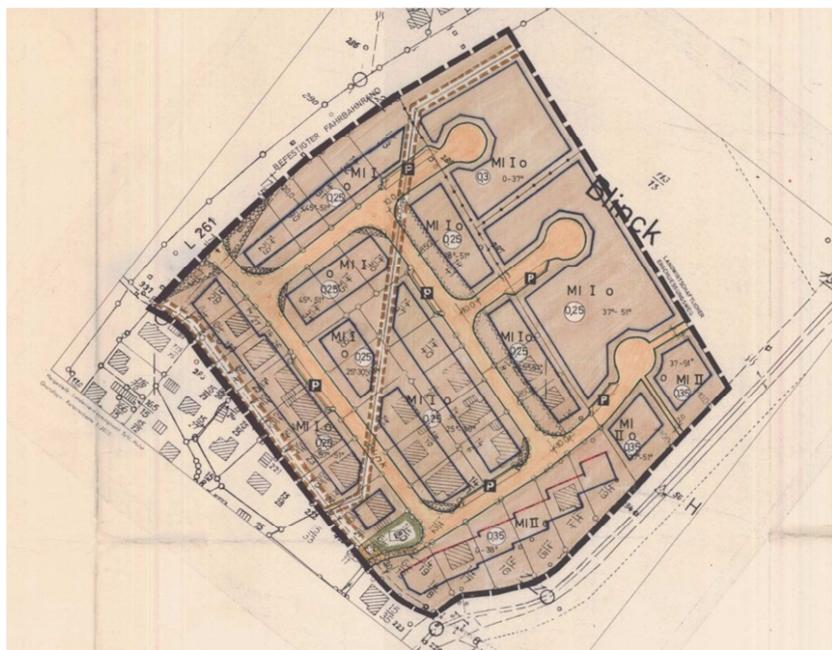


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung der Gemeinde Hetlingen (1973)

## 2.3 Städtebaulicher Rahmenplan der Gemeinde Hetlingen (1996)

Der Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Hetlingen aus dem Jahr 1996 stellt eine Ergänzung der Wohnbebauung „Blink“ durch weitere Wohngebäude dar. Als Abgrenzung zur damals geplanten Sportanlage ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verzeichnet.

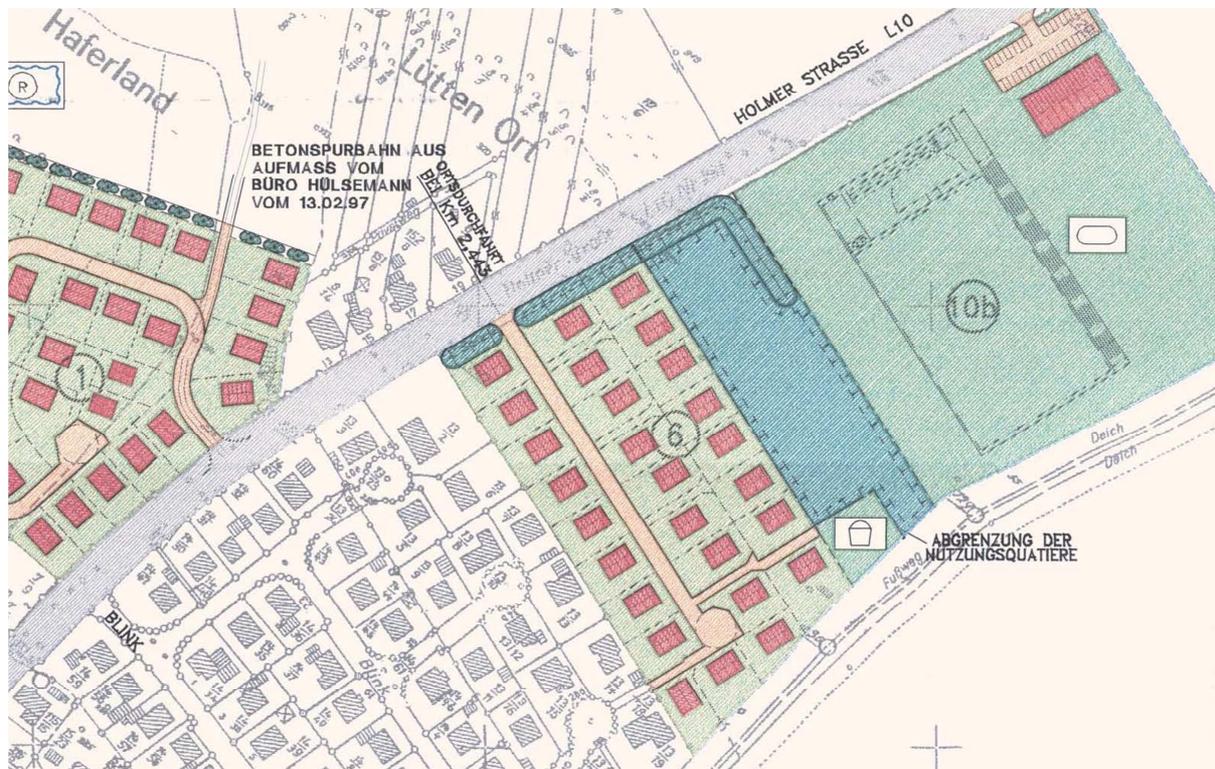


Abb. 4: Städtebaulicher Rahmenplan (1996, Ausschnitt)

## 2.4 Planungsvorgaben Natur und Landschaft

### 2.4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hetlingen wurde am 20.07.1998 festgestellt. Die Entwicklungskonzeption sieht für den Geltungsbereich dieses B-Plans in Fortsetzung des heutigen Siedlungsrandes in einer Breite von 100 m gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen und daran anschließend eine alternative Sonderfläche Sport vor. Die angrenzende Baumreihe an der L261 ist als Allee dargestellt.

### 2.4.2 Schutzgebiete und Objekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotop gemäß Biotopverordnung vorhanden. Südlich angrenzend an den südlich an das Plangebiet grenzenden Deich der 2. Deichlinie befindet sich das Natura 2000- und EU-Vogelschutzgebiet Nr. 2323-401.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch. Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in den Schutzzonen III B verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA 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.

### 3 Ziele des Bebauungsplanes Nr. 12

Ziel der Planung ist zum Einen die Schaffung von Misch- und eingeschränkten Gewerbeflächen für die Verlagerung oder Erweiterung bereits ortsansässiger und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe sowie zum Anderen die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes. Dabei werden alle planerischen Vorgaben der Landesplanung und der übergeordneten Bauleitplanung berücksichtigt.

#### 3.1 Einbindung dieses Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet“ hat die Gemeinde Hetlingen die Erschließung einer ca. 3 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand beschlossen.

Der LEP 2010 beschreibt die Gemeinde Hetlingen als **Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung** im Ordnungsraum Hamburg (Ziff. 2.5.2 Abs. 3, siehe auch Kap. 2.1.2). Als Gemeinde im Achsenzwischenraum soll sie den **örtlichen Bedarf** decken. Für die aktuellen Bedarfe (insbesondere an Gewerbeflächen) sind derzeit **keine alternativen Flächenpotentiale** im Gemeindegebiet vorhanden, da weder der Flächennutzungsplan andere Gewerbeflächen ausweist noch weitere Bebauungspläne vorhanden sind. In anderen Bebauungsplänen ausgewiesene Wohn- und gemischte Bauflächen sind bereits vollständig ausgeschöpft.

Die hier überplante Fläche am östlichen Rand der Gemeinde Hetlingen eignet sich aufgrund ihrer direkten Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie der Randlage in besonderem Maße für eine gewerbliche Entwicklung. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu bestehender Wohnbebauung eignet sich das Gebiet zudem für eine wohnbauliche Entwicklung. Die Entwicklung von gemischten Bauflächen dient einerseits als Puffer zwischen Wohn- und eingeschränktem Gewerbegebiet und andererseits zur Deckung des in Kapitel 1.3 beschriebenen bestehenden Bedarfes an gemischten Bauflächen.

#### 3.2 Siedlungsentwicklung

##### 3.2.1 Erschließung / Infrastruktur

Für die Erschließung des Neubaugebietes sind folgende Ziele maßgebend:

- gute Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes (L 261, B 431 und A 23)
- flächensparende Erschließung innerhalb des Plangebietes

Mit diesem Bebauungsplan werden Flächen im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper mit direkter Anbindung an die L 261 entwickelt. Damit besteht eine Verknüpfung mit dem übergeordneten Straßennetz und den Gemeindestraßen gleichermaßen.

Hetlingen verfügt über eine für die Gemeindegröße (ca. 1.300 Einwohner) gute soziale Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es zahlreiche Vereine, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote (Sportvereine, kulturelle Einrichtungen).

Die Kindertagesstätte und die Grundschule liegen ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt im Zentrum der Gemeinde. In ebenfalls ca. 1.000. Entfernung befinden sich die Sportanlagen sowie die freiwillige Feuerwehr, weiterführende Schulen in Moorrege, Uetersen und Wedel. Die Kirche liegt ca. 600 m vom Plangebiet entfernt. Im Plangebiet selbst sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden oder geplant.

### 3.2.2 Orstbild / Landschaftsbild / Naherholung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung prägt das Orts- und Landschaftsbild. Der Deich der 2. Deichlinie begrenzt das Plangebiet auf der Südseite, westlich liegen die vorhandene Bebauung des Wohngebietes „Blink“. Die Allee entlang der Holmer Straße (L 261) fasst das Plangebiet von Norden, nach Osten erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Für das Ortsbild bildet das Plangebiet den Übergang der Siedlung in die freie Landschaft.

Das Plangebiet selbst hat keine direkte Bedeutung für die Naherholung, da es zurzeit landwirtschaftlich genutzt und im Sinne der Naherholung nicht erschlossen ist.

Im Rahmen dieser Maßnahme werden rein fußläufige Anbindungen an das Wohngebiet „Blink“ und die Holmer Straße geschaffen. Zudem wird eine Anbindung an den im Flächennutzungsplan weiter nordöstlich vorgesehenen Sportplatz östlich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Das Landschaftsbild kann durch Maßnahmen wie die Anpflanzung von groß- und kleinkronigen Bäumen in den Saumstreifen, im Straßenraum und auf den Grundstücken sowie durch einen neu anzulegenden grünen Ortsrand landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde ein landschaftsplanerischer Beitrag erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist.

### 3.4 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes formuliert der landschaftsplanerische Beitrag folgende Anforderungen:

- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- naturnahe Bewirtschaftung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Gestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes und Einbindung des Plangebietes in die Landschaft

### 3.5 Alternative Flächen

Die Flächen dieses Bebauungsplanes liegen angrenzend an den Siedlungszusammenhang der Gemeinde Hetlingen. Durch die Entwicklung von Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen in dem bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich am nordöstlichsten Rand der Gemeinde wird das Siedlungsgebiet der Gemeinde erweitert und den örtlichen Bedarfen an Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen entsprochen. Zugleich wird der Orstrand neu gestaltet und damit in das Landschaftsbild integriert.



Um den Wohncharakter dieses Teilbereiches zu unterstützen und ein störungsfreies Wohnen zu gewährleisten, werden die nach § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und
- Tankstellen (Nr. 5)

ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden die Erschließung des Gebietes überlasten und den Charakter des Wohngebietes stören. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von diesen Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastung für die Wohnnutzung.

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Gebiet nicht geplant. Der durch die Überplanung entstehende zusätzliche Bedarf an Grundschulplätzen wird durch die bestehende Grundschule abgedeckt.

#### **4.1.2 Mischgebiete MI**

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Ausweisung im mittleren Teilbereich des Bebauungsplanes (MI 1 und MI 2) dient der Schaffung von gemischt genutzten Flächen für Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung, wie z. B. Handwerksbetriebe ohne starke Emissionen. Dabei sollte gemäß BauNVO ein in etwa gleichgewichtiges Verhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung, mindestens jedoch ein Anteil von 40% einer der beiden Nutzungsarten gewahrt werden.

Um den Mischgebietscharakter der Gebiete zu unterstützen und dennoch ein störungsarmes Wohnen zu gewährleisten, werden die nach § 6 (2) BauNVO in Mischgebieten zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3),
- Tankstellen (Nr. 7) und
- Vergnügungsstätten (sowohl die nach Nr. 8 allgemein als auch die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen V.)

ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden die Erschließung des Gebietes überlasten und den Charakter des Mischgebietes stören. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von diesen Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastung für die gebietsinterne und im Allgemeinen Wohngebiet angrenzende Wohnnutzung.

#### **4.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiet GEe**

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Ausweisung schafft im östlichen Bereich des Plangebietes (GE(e)) die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Einschränkungen verträglich gegenüber der angrenzenden Mischnutzung sind.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll ortsansässigen Gewerbebetrieben Expansionsmöglichkeiten bieten und Entwicklungsreserven für ortsangemessene Gewerbebetriebe für die Zukunft bereitstellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter (gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig, sofern ihre Grundfläche nicht mehr als 30% der insgesamt errichteten Grundfläche beträgt. Diese Festsetzung sichert, dass eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet ist. Die Flächen sollen überwiegend dem Arbeiten vorbehalten bleiben.

Zur Sicherung des angestrebten ortsangemessenen Charakters der Gewerbegebiete werden die nach § 8 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten (Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO), insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne der §§ 33a-i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Einzelhandelsbetriebe (Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO),
- Tankstellen (Nr. 3)

ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden den Charakter eines produzierenden Gewerbegebietes stören und die geplante Erschließung überlasten. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der von diesen Betrieben ausgehenden Immissionsbelastung für die Wohnnutzung.

#### 4.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang des Deiches an der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist ein Graben vorhanden. Dieser ist für die Oberflächenentwässerung notwendig und muss von Zeit zu Zeit inspiziert und ggf. geräumt werden. Zu diesem Zweck ist ein fünf Meter breiter Streifen auf den an diesen Graben angrenzenden Privatgrundstücke in den jeweiligen Teilgebieten frei und mit schwerem Gerät befahrbar zu halten. Aus diesem Grund dürfen hier keine baulichen Anlagen errichtet werden, die dies behindern. Bodenversiegelungen (auch Stellplätze) sind von diesem Verbot ausgenommen. Zu diesem Zweck wird hier ein Geh- und Fahrrecht in der Planzeichnung eingetragen. In die privatrechtlichen Kaufverträge ist dies zu übernehmen.

Zur Entwässerung des Plangebietes sind offenen Trockengräben geplant, die als Retentionsflächen dienen und einen gedrosselten Abfluss in das Regenrückhaltebecken „Haferland“ ermöglichen. Der Anschluss des Plangebietes an die Regenwasserkanalisation erfolgt im Südwesten des Plangebietes. Die Entwässerungsräben westlich der Mischgebietsflächen müssen daher an den westlichen Entwässerungsgraben angeschlossen werden. Dies erfolgt über einen Kanal, der über Privatgrund verlaufen muss (siehe auch Kapitel 7.3). Zu diesem Zweck wird hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung eingetragen. In die privatrechtlichen Kaufverträge ist dies zu übernehmen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist abhängig von der festgesetzten Gebietstypologie und der angestrebten Dichte. Es wird über die Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit begrenzt.

### 4.2.1 Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Grundstück wird die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Quartier begrenzt, damit das geplante Erschließungsnetz nicht überlastet wird. Auf diese Weise wird eine hohe Wohnqualität gesichert sowie eine mit der Nachbarschaft des Quartiers und mit der Lage am Ortsrand verträgliche bauliche Dichte erreicht.

Daher ist für **Einzelhäuser (WA 1, WA 2 und MI 2)** generell eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist in den Teilbaugebieten WA1, WA2, MI1 und MI2 auf maximal zwei je Einzelhaus festgesetzt. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

Ausnahmsweise sind in den Teilbaugebieten MI1 und MI 2 maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht es der Gemeinde, im Ausnahmefall auch Geschosswohnungsbau zuzulassen - eine entsprechende Nachfrage ist in Form einer Bauherrengemeinschaft vor Ort vorhanden.

#### 4.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese setzen die maximale Ausdehnung der überbaubaren Fläche fest und sind so definiert, dass die Grundstücke gut bebaubar sind und zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand von 3 m eingehalten wird.

Dadurch werden insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten zusammenhängende, von Bebauung freizuhaltende Gartenbereiche gesichert.

#### 4.2.3 Grundflächenzahl

Im Teilbaugebiet **WA 1 (Allgemeines Wohngebiet)** ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig. Diese Festsetzung stellt die gewünschte lockere Bebauung sicher. Damit fügt sich das Gebiet in die vorhandene Nachbarschaft am Blink ein.

In den Teilbaugebieten **WA 2, MI 1 und MI 2 (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiete)** soll die Bebauung eine stärkere räumliche Wirkung entfalten. Insofern soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich sein. Daher wird eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt.

In den Teilbaugebieten **GE(e) (eingeschränkte Gewerbegebiete)** soll eine gewerbegebietsvertragliche Ausnutzung möglich sein. Daher ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

#### 4.2.4 Geschossigkeit, Bauweise

Die Festlegung der maximal **zweigeschossigen Bauweise** in Teilbaugebieten **WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2** erfolgt vor dem Hintergrund der damit erreichbaren besseren Oberflächen-Volumen-Verhältnisse der Gebäude.

In den Teilbaugebieten **WA 1, WA 2 und MI 2** sind nur **Einzelhäuser** zulässig. Diese Festsetzung soll die geplante Siedlungsdichte wahren und somit sicherstellen, dass die geplante Erschließung nicht überlastet wird.

#### 4.2.5 Höhenbegrenzung und Höhenlage der Gebäude

Um die Gesamthöhe der Bebauung zu begrenzen und so die Einfügung in die Nachbarschaft zu erzielen, werden zusätzlich Trauf- und Firshöhen bzw. eine Gebäudehöhe sowie eine Sockelhöhe festgesetzt. Diese sind je nach Gebietsypologie und angestrebter Dichte unterschiedlich. Im Falle geneigter Dächer gelten die Firshöhe (FH) sowie die Traufhöhe (TH). Im Falle von Flachdächern gilt die Gebäudehöhe (GH).

Als Bezug für diese Höhen wird die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses festgesetzt. Dieser bildet wiederum die Oberkante der **Sockelhöhe, die maximal 0,60 m** über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen darf. Der **Bezugspunkt (Bz)** für die Sockelhöhe der Gebäude sowie die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist die Oberkante der Straße vor dem Gebäude, definiert durch die Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in Höhe des Mittelpunktes der gemeinsamen Grenze zwischen Verkehrsflächen und jeweiligem Grundstück.

Im Einzelnen werden folgende Höhen festgelegt:

In den Teilbaugebieten **WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2** sind eine maximale **Traufhöhe von 6,50 m**, eine maximale **Firsthöhe von 10,00 m** und eine maximale **Gebäudehöhe von 10,00 m** zulässig.

In den **eingeschränkten Gewerbegebieten** ist eine maximale **Gebäudehöhe von 10,00 m** zulässig.

Produktionsbedingte Anlagen geringeren Umfangs wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen in den Misch- und Gewerbegebieten bis zu 2 m über die maximale Gebäudehöhe hinausragen.

### 4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, werden nur einzelne, grundlegende Festsetzungen getroffen. Ziel ist hierbei, über „Spielregeln“ für das Bauen eine gewisse Homogenität der Architekturen und damit einen harmonischen Gesamteindruck des Quartiers zu erzeugen. Es sollen weder eine Eintönigkeit immer gleicher Gebäude aufgrund zu eng gefasster Festlegungen noch ein „Wildwuchs“ allzu unterschiedlicher Farben und Formen entstehen.

Der Gestaltung des Ortsbildes aufgrund § 84 (1) LBO im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 und (6) BauGB werden folgende Prinzipien zugrunde gelegt:

#### 4.3.1 Dachgestaltung

In allen **Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten** sind **Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer** mit einer Neigung von 0° - 60° zulässig.

Die Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet mit einer Dachneigung von 0° - 60° zulässig.

In allen **Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten** sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich **Pfanneneindeckungen** zulässig. Flachdächer unter 12° Neigung, Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Je Dachseite ist maximal eine **Dachgaube oder ein Dacheinschnitt** zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgaube oder des Dacheinschnitts je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen zur Ortsgangkante einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.

#### 4.3.2 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Plangebiet auf den Fassaden und/oder Dächern zulässig, sofern sie sich in die Fassade bzw. die Dachlandschaft einfügen.

#### 4.3.3 Einfriedungen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)) und Mischgebiet (MI) sind die Grundstückseinfriedungen zur Planstraße A nur mit standortgerechten, heimischen Hecken (siehe Pflanzliste) zulässig (siehe auch Ziffer 7.6).

Einfriedungen mit **Zäunen** sind entlang der Grenze zur erschließenden Straße in den **Allgemeinen Wohn- und den Mischgebieten** bis zu einer Höhe von **maximal 1,20 m** zulässig. In den **eingeschränkten Gewerbegebieten** sind die Grundstücke mit **mindestens 1,20 m hohen Zäunen** einzufrieden, um eine widerrechtliche Nutzung der umgebenden öffentlichen

Grünfläche durch die Gewerbetreibenden zu verhindern. Diese (zusätzlichen) Zäune sind im gesamten Plangebiet ausschließlich grundstücksseitig anzuordnen.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass gestalterisch unerwünschte Einfriedungen, die das Ortsbild stören würden, entlang der Planstraße A vermieden werden und ein angenehmer Gesamteindruck beim Betreten des Gebietes entsteht.

#### 4.3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

Innerhalb des eingeschränkten **Gewerbegebietes** ist eine **Gemeinschaftswerbeanlage** mit einer Höhe von maximal 5,00 m und maximal 15 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche für die ansässigen Gewerbetreibenden zulässig.

Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich als **Eigenwerbung** an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 0,25 m<sup>2</sup> zulässig.

Im gesamten Plangebiet darf je Gebäude und Grundstück eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles, wechselndes und blinkendes Licht unzulässig.

Diese Festsetzungen sichern einerseits die Möglichkeit der Eigenwerbung für die Gewerbetreibenden und sorgen andererseits dafür, dass das Gebiet nicht von Werbeanlagen dominiert wird.

## 5 Natur und Landschaft

Für die Kleinklima- und Luftsituation ergeben sich bei Realisierung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen keine nachhaltig negativen Auswirkungen.

Für die Pflanzen- und Tierwelt ergeben sich keine Beeinträchtigungen. Durch den Erhalt des grabenbegleitenden Gehölzes und zusätzlicher Gehölzpflanzungen wird der Grünanteil erhöht und damit potentielle Nist- und Nahrungsbiotope für nicht störungsempfindliche Vogelarten geboten.

Der Anteil oberflächenwasserabflussrelevanter Bebauung und Flächen auf dem Grundstück wird erhöht. Dezentrale Versickerungsmöglichkeiten, z.B. im Bereich von Stellplätzen und ein dezentrales Oberflächenentwässerungskonzept können Auswirkungen minimieren.

Aus diesem Grund wird eine Bestandserfassung der artenschutzrechtlich bedeutenden Gruppen in Form einer Potentialanalyse durchgeführt. Der darauf aufbauende artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

In Abhängigkeit des Oberflächenentwässerungskonzeptes können trotz der schwierigen, stauenden Bodenverhältnisse zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und partiellen Grundwasseranreicherung die Pkw-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Dies kann in der Ausführung über Splittfugenpflaster oder sog. Ökodrainpflaster erfolgen.

### 5.1 Öffentliche Grünflächen

Grünplanerische Maßnahmen sollen zur Gestaltung der Aufenthaltsqualität, zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Plangebiet beitragen. Im Norden und Osten sind daher öffentliche Grünflächen zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes sind weitere Grünflächen in Nord-Süd-Ausrichtung geplant, die zur Aufnahme von Entwässerungsgräben vorgesehen sind. Im Süden ist zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Deichseitengraben aufnimmt. Der Graben wird damit in seiner Gestalt und Funktion gewahrt und die vorhandene Flora und Fauna geschützt.

### 5.2 Flächen für Anpflanzungen

Zum Schutz und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen. Die Bestimmung, dass für die Anpflanzungen nur standortgerechte, heimische Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine stadtoökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte und heimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen heimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum (siehe Pflanzenauswahlliste). Blühende und fruchtende heimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz. Um diese Funktionen langfristig zu sichern, sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

Auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und die Wohnqualität ist die Anpflanzung von Gehölzstrukturen im Plangebiet von hoher Bedeutung.

Des Weiteren tragen die Anpflanzungen darüber hinaus durch Verschattungs-, Verdunstungs- und Filterfunktionen zu einer Stabilisierung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

Die Festsetzungen umfassen Pflanzgebote für Einzelbäume und Sträucher. Um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen, sind bei Abgang von

durch Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölzen grundsätzlich Ersatzpflanzungen in gleichwertiger Qualität vorzunehmen.

In den **Teilbaugebieten WA 1, WA 2 und MI 2** ist je Grundstück **ein standortgerechter Laubbaum** zu pflanzen, um eine angemessene Durchgrünung der Wohngebiete zu sichern und eine nachhaltige landschafts- und ortsbildgerechte Gliederung des Plangebietes zu erzielen.

Auf **ebenerdigen Stellplatzanlagen** ist für je vier Stellplätze ein **großkroniger Laubbaum** zu pflanzen.

In den **eingeschränkten Gewerbegebieten** und den **Teilbaugebieten MI 1** muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert (v.H.) betragen.

Die Baumpflanzungen übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen, tragen zur optischen Gliederung bei und sorgen für eine gute Durchgrünung des Plangebiets. Zur Sicherung der gewünschten Durchgrünung müssen gute Wuchsbedingungen für alle Baumpflanzungen gewährleistet werden: Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen bzw. zu erhalten, um die Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung des Baumes sicherzustellen und damit ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten. Um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erreichen, sind für die festgesetzten Baumpflanzungen Mindestpflanzqualitäten vorgegeben.

An der **Nord- und Ostgrenze** des Plangebietes sind in den Grünflächen **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Diese dienen der Ortsrandgestaltung und Abschirmung zur freien Landschaft und tragen zur Schaffung naturraumtypischer Lebensräume für Pflanzen und Tiere bei. Zusätzlich sind Flächen zum Anpflanzen an der westlichen Grenze des Teilbaugebietes WA 2 sowie an der westlichen Grenze des südlichen Gewerbegrundstückes festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen jeweils der Abschirmung zur und dem Schutz der angrenzenden Nachbarbebauung.

Zur Vermeidung von gestalterisch unerwünschten **Einfriedungen entlang der Planstraße A**, die das Ortsbild stören, sind im Mischgebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet Grundstückseinfriedungen zur Planstraße A nur aus **standortgerechten, heimischen Hecken** anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im **Gewerbe- und Mischgebiet** sind **Außenbeleuchtungen** nur in Form monochromatisch abstrahlender Leuchten und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig. Sie sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in Grün- und Wasserflächen einwirken.

### 5.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den

Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Anhand der "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung" in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom August 1998 ist im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden, ob die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen eine volle Kompensation des Eingriffes erreichen.

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Darin wurden der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für den Planungsraum und die geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um abwägen zu können, ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden, und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden können.

Für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 12 ist auf 7.897 m<sup>2</sup> Ausgleich zu leisten. Diese knapp 0,8 ha werden planextern auf dem Ökokonto der Gemeinde Hetlingen (Gemarkung Hetlingen, Flur 13, Flurstück 21/2) erbracht.

Wegen der Einzelheiten, insbesondere der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf den landschaftsplanerischen Beitrag (Anlage zur Begründung) verwiesen.

## 6 Erschließung

### 6.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Holmer Straße (Landesstraße 261). Gemäß Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr ist eine direkte Anbindung möglich.

Ein Linksabbieger von der Landesstraße ist nach Aussage des Landesbetriebs Straße und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein hierbei nicht erforderlich. Nach erfolgtem Ausbau der Planstraße A und Bebauung des Gebiets sollte geprüft werden, ob die nach StVO charakteristischen und örtlichen Gegebenheiten für ein Versetzen der Ortstafel vor die Einmündung der Planstraße gegeben sind.

### 6.2 Sichtdreiecke

Innerhalb der für die in diesem Abschnitt der Landesstraße zulässige Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h bemessenen Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Gegenstände von über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.

### 6.3 Innere Erschließung / Planstraßen / Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Die interne Erschließung des Plangebietes ist über die **Planstraße A** vorgesehen. Diese hat eine Breite von 8,35 m einschließlich einseitigem Gehweg, die Wendekurve hat einen Radius von 12,00 m.

Die Wohnhäuser werden über drei Stichstraßen (**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**) mit einer Breite von 4,50 m erreicht. Diese dürfen - neben ihrer Nutzung als Fuß- und Radweg - von Anliegern, Rettungs- und Instandhaltungsfahrzeugen befahren werden.

Die Gewerbegrundstücke werden entweder direkt über die Planstraße A, oder über die **Planstraße B** erschlossen. Diese hat eine Breite von 8,00 m einschließlich einseitigem Gehweg. Die Planstraße B ist damit so dimensioniert, dass sie gleichzeitig als mögliche Erschließung der gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Sportplatzflächen nordöstlich des Gebietes genutzt werden kann, da der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr eine weitere Erschließung von der Landesstraße zukünftig ausgeschlossen hat.

Die Erschließung des nördlichen Gewerbegebietes erfolgt entweder von Süden über die Planstraße B oder von Westen über eine maximal 6,00 m breite Zufahrt über den Graben. Die Lage der Zufahrt kann je nach Aufteilung des Gewerbegebietes innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtsbereiches angeordnet werden. Die Anordnung hat im Rahmen der Erschließungsplanung zu erfolgen und sichert eine möglichst gute Erschließung der Gewerbegrundstücke.

### 6.4 Fußläufige Erschließung

Die Abschnitte der oben erläuterten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (für Anlieger befahrbar) werden zu einer vollständigen Fuß- und Radwegeverbindung bis zur Holmer Straße im Norden und zur Straße „Am Blink“ im Süden ergänzt durch einzelne nicht für PKW befahrbare Abschnitte. Auch diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, in diesem Falle als ausschließlich für Rettungs- sowie Instandhaltungsfahrzeuge befahrbarer Fuß- und Radweg festgesetzt.

Der in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Blink“ vorgesehene Stich nach Osten wird in das Konzept aufgenommen, um hier eine Zufahrt für den Notfall herstellen zu können.

## 6.5 Öffentliche Parkplätze

Entlang der Erschließungsstraßen werden insgesamt 11 öffentliche Parkplätze realisiert. Im Allgemeinen werden ca. 30 % öffentliche Parkplätze als ausreichend erachtet. Bei ca. 30 möglichen Wohneinheiten und 11 öffentlichen Parkplätzen ist die Versorgung mit öffentlichen Parkplätzen als gut einzustufen. In der Planstraße B befinden sich 6 Plätze, im Bereich der Stichstraße befinden sich weitere 5 Parkplätze.

## 6.6 Private Stellplätze

Die Parkplätze in den öffentlichen Straßen im Plangebiet sollen Besuchern des Quartiers vorbehalten bleiben. Daher sind in den **Teilbaugebieten WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2** für die erste Wohneinheit **2 Stellplätze** nachzuweisen. Für die untergeordnete zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist ein Stellplatz zu schaffen, sofern ihre Größe 65 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Damit wird der erfahrungsgemäß hohen Anzahl an erforderlichen privaten Stellplätzen gerecht.

Ausnahmsweise ist in den Teilbaugebieten MI 1 und MI 2 nur 1 Stellplatz je Wohneinheit zu schaffen, sofern ein Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten errichtet wird.

Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports zulässig.

In den Teilbaugebieten WA 1, WA 2, MI 1 und MI 2 sind diese mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zu der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten, um einen ausreichend großen Abstand der privaten Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche zu gewährleisten. Zur Schaffung von ausreichend Raum für eine ansprechende Einfriedung der Stellplätze, ist zu allen anderen angrenzenden Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

In den Gewerbegebieten sind auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher herzustellen.

## 6.7 Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen, insbesondere Garten- / Gerätehäuser sowie Geräteschuppen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen sowie auf Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des SV Hetlingen zulässig. Diese Festsetzung bietet einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die Bauherren und sichert gleichzeitig, dass Flächen für Anpflanzungen und Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des SV Hetlingen bzw. des azv Südholstein freigehalten werden.

## 7 Ver- und Entsorgung

### 7.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch gewährleistet. Weitere Details (Anschlusspunkte etc.) sind im weiteren Verfahren mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 7.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Nordwesten des Gebietes in der Holmer Straße. Aufgrund der geringen Geländehöhen muss das anfallende Schmutzwasser mit einer Pumpstation über eine Druckrohrleitung DN 80 zum Anschlusschacht Nr. 201095 gepumpt werden. Aufgrund der geringen Platzverhältnisse wird vorläufig auf einen Druckentspannungsschacht verzichtet. Die Pumpstation ist unmittelbar südlich der Holmer Straße innerhalb des Mischgebiets vorgesehen. Eine detaillierte Planung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Der im Norden längs zur Holmer Straße verlaufende vorhandene Schmutzwassersammler des Zweckverbandes Hauptsammler West stellt keine Behinderung bei der Durchführung der Bauarbeiten dar. In einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Mittellinie des Kanals dürfen keine Anlagen und Gebäude errichtet werden, die die Reinigung und die Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen könnten.

### 7.3 Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht möglich. Zur Oberflächenentwässerung ist daher in Absprache mit dem Kreis Pinneberg und dem azv Südholstein ein offenes Grabensystem mit drei Trockengräben zur Ableitung des anfallenden Regenwassers sowie die Nutzung des Deichseitengrabens geplant. Die drei neu herzustellenden Gräben sind über Rohre DN 300 miteinander verbunden. Der Graben 1 ist zudem mit einem 2,50 m breiten Pflweg zur Unterhaltung vorgesehen. Die Gräben 2 und 3 sind von der öffentlichen Verkehrsfläche zugänglich, sodass ein zusätzlicher Pflweg nicht notwendig ist. Für die Verbindung zwischen Graben 1 und 2 ist ein Kanal über Privatgrund zu verlegen. Hierfür ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen. Alle Gräben leiten im Südwesten über den Schacht Nr. 101090 in die bestehende Regenwasserkanalisation ein, welche im Nordosten der Gemeinde Hetlingen an das Regenrückhaltebecken „Haferland“ anschließt. Da das bestehende Rückhaltebecken nicht für den zusätzlich anfallenden Abfluss von ca. 435 m<sup>3</sup> ausgelegt ist, wird das Niederschlagswasser aus den Gräben nur gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet. Hierfür wird, vorbehaltlich der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, der marschtypische Drosselabfluss von ca. 1,20 l/sha angesetzt. Die Entwässerungsgräben innerhalb des Bebauungsgebietes fungieren somit als ein Retentionsraum. Für die Erschließung des nördlichen Gewerbegebietes ist eine Unterbrechung des Trockengrabens 3 für eine Zufahrt von maximal 6,00 m Breite zulässig. Der Platzbedarf einer solchen Zufahrt wurde bei der Dimensionierung des Trockengrabens 3 berücksichtigt. Der vorhandene Entwässerungsgraben entlang der 2. Deichlinie fällt in den Verantwortungsbereich des Gewässer- und Landschaftsverbandes des Kreises Pinneberg (GuLV). Für die Grabennutzung sind im Zuge der Vorplanung eine Genehmigung einzuholen und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Erosionsschutz der Sohle und Böschung durchzuführen.

Wegen der Einzelheiten wird daher auf das Wasserwirtschaftliche Konzept<sup>1</sup> verwiesen.

<sup>1</sup> d+p dänekamp und partner: Wasserwirtschaftliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 12

#### **7.4 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an eine vorhandene Trinkwasserleitung in der Holmer Straße sowie durch eine zusätzliche Einrichtung zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes gesichert.

#### **7.5 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Frischwasser wird durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen sichergestellt.

#### **7.6 Abfallbeseitigung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kreis Pinneberg, der sich zu diesem Zwecke der Gemeinnützigen Abfallbeseitigungsgesellschaft mbH (GAB) bedient. Der gesamte Müll wird in der MVA Tornesch-Ahrenlohe verwertet.

#### **7.7 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes.

## **8 Immissionsschutz**

In der Gemeinde Hetlingen ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 die Entwicklung eines Gewerbegebiets, eines Mischgebiets und eines allgemeinen Wohngebiets geplant.

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich südöstlich der Holmer Straße (L261). Im Nordosten sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs untersucht.

Für den Verkehrslärm kann sich gemäß DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ die Beurteilung auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Anlagenlärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2030/35.

## 8.1 Gewerbelärm

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung<sup>2</sup> wurden die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die Nachbarschaft geprüft.

Für die Darstellung der Gewerbelärmimmissionen von den gewerblichen Flächen wird daher der städtebauliche Ansatz von flächenbezogenen Schallleistungspegeln  $L_w''$  (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m<sup>2</sup>) verwendet.

Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung von Schutzmaßnahmen ist gemäß DIN 18005/1 für Gewerbegebiete mit  $L_w'' = 60$  dB(A) sowohl tags als auch nachts zu rechnen. Diese Werte sind demnach als Anhaltswerte für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete anzusehen.

Als Vorbelastungen werden die Emissionen von den im Norden vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen berücksichtigt. Für die vorhandenen Gewerbeflächen wurde tags und nachts der obige Ansatz für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete zugrunde gelegt.

Für die nördlichen geplanten gewerblichen Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 12 wird tags der obige Ansatz für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Für den Nachtzeitraum wurden Ansätze abgeleitet, die mit der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld verträglich sind.

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist die Ansiedlung eines Brillenherstellers vorgesehen. Für den Brillenhersteller liegen bereits Betriebsdaten vor, so dass dieser Betrieb detailliert betrachtet wurde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangeltungsbereichs, als auch an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs die jeweiligen Immissionsrichtwerte aus der Gesamtbelastung im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum eingehalten werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen werden die Mindestabstände tags zu allen benachbarten Nutzungen eingehalten, so dass dem Spitzenpegelkriterium der TA Lärm im Tageszeitraum entsprochen wird. Im Nachtzeitraum wird der Mindestabstand durch die Ladergeräusche zu den benachbarten Nutzungen unterschritten, daher sind Nachtanlieferungen nicht möglich.

Insgesamt ist das geplante Gewerbegebiet mit dem geplanten Mischgebiet und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit der vorhandenen Bebauung mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich.

## 8.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen für den Prognosehorizont 2030/2035 für die Holmer Straße wurden für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall den Angaben des Büros d+p daenekamp und partner entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Es zeigt sich, dass durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten sind.

<sup>2</sup> LAIRM CONSULT GMBH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen

Insgesamt ist festzustellen, dass im gesamten Bereich des Gewerbegebiets die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts lediglich im straßennahen Bereich der Holmer Straße geringfügig überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

Im gesamten Bereich des Mischgebiets wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags im straßennahen Bereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts im nördlichen Baufenster des Mischgebiets überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird im Norden in einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte der Holmer Straße überschritten.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in einem kleinen Teilbereich im Norden innerhalb der Baugrenzen überschritten. Der Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird im Norden in einem Abstand von etwa 40 m zur Straßenmitte der Holmer Straße überschritten.

Die Umsetzung von aktivem Lärmschutz ist aufgrund der nur gebietsweise Überschreitungen und geplanten Geschossigkeit und somit der Dimensionierung der erforderlichen Lärmschutzwand innerhalb des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 3 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 4 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722-2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm).

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 70 dB(A) mit erheblichem passiven Schallschutz und damit zusätzlichen Baukosten zu rechnen ist. Das betrifft jedoch lediglich einen ca. 13,50 m breiten Streifen innerhalb der Baugrenze im Gewerbegebiet parallel zur Holmer Straße, sofern es sich um Räume handelt, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

## 9 Umweltprüfung

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der als Anlage beigefügte Umweltbericht<sup>3</sup> ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

## 10 Landschaftsplanerischer Beitrag

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes wurde daher ein landschaftsplanerischer Beitrag erarbeitet. Darin wurden der Zustand des Plangebietes und die geplanten Nutzungen beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen aufgezeigt. Weiterhin werden Angaben zum Artenschutz und zum Ausgleich von Eingriffen gemacht.

Der als Anlage beigefügte landschaftsplanerische Beitrag (Umweltbericht) ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

## 11 Hinweise

### 11.1 Kulturdenkmäler

Kulturdenkmäler sind Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen darstellen, an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des archäologischen Interessengebietes „Hetlinger Geesthügel“. Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

---

<sup>3</sup> Dipl.-Ing. Dirk Matzen Landschaftsarchitekt BDLA: Landschaftsplanerischer Beitrag zum-Plan 12 der Gemeinde Hetlingen - Umweltbericht -

## 11.2 Schmutzwasserkanal

Parallel zur Holmer Straße liegt ein Schmutzwasserkanal des Zweckverbandes Hauptsammler West. In einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Mittellinie des Kanals dürfen keine Anlagen und Gebäude errichtet werden, die die Reinigung und die Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen könnten.

## 11.3 Bodenschutz

Die Marschen sind durch Sedimentation entstanden. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass nach (historischen) Überschwemmungen Stoffe sedimentiert sind, die ein Untersuchungserfordernis für die Verwertung des Aushubes außerhalb des Grundstücks nach sich ziehen. Neben den Wasserschutzgebietsanforderungen sind bei der Planung des Umgangs mit dem Boden auch die Anforderungen nach § 12 Bundes-Bodenschutzverordnung an das Auf- und Einbringen von Materialien zu berücksichtigen.

# 12 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen Festsetzungen, die aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften getroffen wurden, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

## 12.1 Anbauverbotszone

Zur Sicherung der Möglichkeit eines späteren Ausbaus der Landesstraßen, dürfen gemäß § 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an Landesstraßen keine Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 20 m errichtet werden. Der Abstand wird gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Diese Anbauverbotszone wird aufgrund des § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 13 Flächenbilanz

### 13.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen mit der Lagebezeichnung südlich der Holmer Straße, östlich der Wohnbebauung „Blink“, nördlich der 2. Deichlinie in einer Tiefe von ca. 150 m, hat eine Gesamtgröße von 30.650 qm.

Allgemeine Wohnbaugebiete	5.750 qm
Mischgebiete	7.250 qm
Gewerbegebiete	8.150 qm
Oberflächenentwässerung	3.550 qm
Verkehrsfläche (inkl. 15 m <sup>2</sup> Müll)	2.200 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (inkl. 40 m <sup>2</sup> Müll)	1.200 qm
Grünflächen (inkl. Stromkasten/Internet)	2.100 qm
Fuß- und Radwege	400 qm
Fläche für Trafostation	50 qm
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>30.650 qm</b>

### 13.2 Kosten

Die Gemeinde Hetlingen trägt die Planungs- und Erschließungskosten.

Als laufende Kosten der Gemeinde sind die Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Grünflächen mit ihren Anpflanzungen zu berücksichtigen.

## 14 Anlagen

### **Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 12 „Umweltbericht“**

Dipl.-Ing. Dirk Matzen Landschaftsarchitekt BDLA, Kirchenstraße 20, 22869 Schenefeld,  
07.04.2017

### **Artenschutzprüfung für den B-Plan Hetlingen 12**

Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Bebelallee 55 d, D - 22297 Hamburg, 01.06.2017

### **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen**

LA/RM CONSULT GmbH, Haferkamp 6, 22941 Bargteheide, 03.05.2017

### **Wasserwirtschaftliches Konzept - Gemeinde Hetlingen, Erschließung B-Plan Nr. 12**

d+p Dänekamp und Partner, Nienhöfener Straße 29 - 37, 25421 Pinneberg, in Aufstellung

### **Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 12**

d+p Dänekamp und Partner, Nienhöfener Straße 29 - 37, 25421 Pinneberg, 31.03.2017

### **Baugrunduntersuchung, -beurteilung und Gründungsberatung**

Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbG, Wilkensweg 6, 21149 Hamburg,  
06.04.2017