

Gemeinde Hetlingen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0182/2018/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 04.07.2018
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Wegeausschuss der Gemeinde Hetlingen	04.09.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Hetlingen	13.09.2018	öffentlich

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet südlich der Holmer Straße, östlich der Wohnbebauung Blink, nördlich der 2. Deichlinie in einer Tiefe von ca. 150 m

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung Hetlingen hat am 19.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 12 zu ändern.

Anlass ist die geplante Änderung eines Teilbereiches des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet..

Dieser Beschluss wurde bekannt gemacht.

Im Anschluss wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Beide Beteiligungen haben statt gefunden und die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind der Vorlage beigefügt.

Mit der Durchführung des Planverfahrens wurde gemäß Beschlussfassung das Stadtplanungsbüro WRS beauftragt. Das Büro hat einen Entwurf für den Bebauungsplan erarbeitet, welcher der Vorlage als Anlage beigefügt ist und im Rahmen der Sitzung vorgestellt werden wird. Berücksichtigt wurden in dem Entwurf bereits vorliegende Fachgutachten.

Die Verwaltung empfiehlt den vorliegenden Entwurf zu beschließen (ggf. mit Änderungen) und die Verwaltung mit den nächsten Verfahrensschritten zu beauftragen.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Wegeausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet südlich der Holmer Straße, östlich der Wohnbebauung Blink, nördlich der 2. Deichlinie in einer Tiefe von ca. 150 m und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Rahn-Wolff

Anlagen:

- Planzeichnung und Begründung
- Abwägung Stellungnahmen frühzeitige Beteiligungen

Planzeichnung

Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung

- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - GE(e)** eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,35
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
 - GH 10,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 10,00 m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Firstrichtung
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des SV Hetlingen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), von jeglicher baulichen Anlage, auch Grundstückseinfriedungen freizuhalten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
- Flurstücksnummern
- geplante Grundstücksgrenzen
- eingemessene Bäume, Bestand
- eingemessener Wall, Bestand
- eingemessener Graben, Bestand
- eingemessener Deich, Bestand

Gemeinde Hetlingen
 1. Änderung B-Plan Nr. 12
 Plangeltungsbereich

Planverfasser
WIRSIND
 ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
 Markusstraße 7 20355 Hamburg
 Tel 040 39 15 41 stadtplaner@wirsind.net
 Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer

Stand: 13.08.2018 bearb. mhb / srk

Gemeinde Hetlingen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

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

Stand zur Beteiligung gemäß § 3(2) und §4(2) BauGB

Stand: 13.08.2018



Auftraggeber:



Gemeinde Hetlingen
Hauptstraße 23
25489 Haseldorf
www.hetlingen.de

Auftragnehmer:

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH
Markusstraße 7
20355 Hamburg

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Allgemeines	1
1.1	Gründe und Planerfordernis	1
1.2	Lage im Gemeindegebiet	1
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild	2
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
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
3	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12	3
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.1	Mischgebiete MI	4
3.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	4
3.1.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohneinheiten	5
3.2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	5
3.2.3	Grundflächenzahl	5
3.2.4	Geschossigkeit, Bauweise	5
3.2.5	Höhenbegrenzung und Höhenlage der Gebäude	6
3.3	Gestaltung	6
3.3.1	Dachgestaltung	6
3.3.2	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	7
3.3.3	Einfriedungen	7
3.3.4	Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen	7
4	Natur und Landschaft	8
4.1	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt	8
4.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
4.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
5	Erschließung	10
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	10
5.2	Innere Erschließung / Planstraßen / Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	11
5.3	Öffentliche Parkplätze	11
5.4	Private Stellplätze	11
5.5	Nebenanlagen	11
5.6	Erwartetes Verkehrsaufkommen	12
6	Ver- und Entsorgung	12
6.1	Trinkwasser	12
6.2	Schmutzwasser	12
6.3	Oberflächenentwässerung	12
6.4	Brandschutz	12
6.5	Energieversorgung	13
6.6	Abfallbeseitigung	13
6.7	Fernmeldetechnische Versorgung	13
7	Immissionsschutz	13
7.1	Allgemeines	13
7.2	Verkehrslärm	13
8	Umweltprüfung	15
9	Landschaftsplanerischer Beitrag - Umweltbericht -	16

9.1	Landschaftsplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12	16
9.1.1	Vorbemerkungen	16
9.1.2	Auswirkungen der 1. B-Planänderung auf Natur und Landschaft	16
9.1.3	Schutzgutbezogene Zusammenfassung	17
10	Hinweise.....	19
10.1	Kulturdenkmäler.....	19
10.2	Bodenschutz	19
11	Flächenbilanz	20
11.1	Flächen.....	20
11.2	Kosten	20
12	Anlagen.....	20

1 Allgemeines

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

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 (GVObI. 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 (GVObI. S. 301), in der zuletzt geänderten Fassung,

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

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

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

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

1.1 Gründe und Planerfordernis

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden (Allgemeine Wohngebiete), gemischt genutzten Gebäuden (Mischgebiete) sowie gewerblich genutzten Gebäuden (eingeschränkte Gewerbegebiete) geschaffen. In diesem Bebauungsplan wird der Geltungsbereich dieser 1. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Um die Umsiedlung und Expansion eines ortsansässigen Gewerbebetriebs und den Bau von Wohnungen zu ermöglichen, muss der südwestliche Bereich des Gewerbegebiets als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Das Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB für die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist damit gegeben.

Im geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013 ist die Fläche dieses Plangeltungsbereiches als Gewerbegebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzung gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden kann.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Gemeinde Hetlingen im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12. Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 12 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. Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an die Mischgebiets- bzw. Gewerbegebietsausweisungen des Bebauungsplans Nr. 12.

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, im Bereich des Flächen des Bebauungsplans Nr. 12 sind die Flächen noch unbebaut. 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. Ein Spielplatz ist ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet entfernt.

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.

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 dieser Bebauungsplanänderung 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 eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Betriebes an die Gemeinde für den südöstlichen Bereich des Gewerbegebiets am Deich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12. Dieser Betrieb soll nicht zuletzt wegen der mit ihm verbundenen Arbeitsplätze am

Ort gehalten werden. Der Betreiber möchte jedoch neben seinem Betrieb auch drei Wohnungen bauen, die im Gewerbegebiet unzulässig wären.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde entsprechend den übergeordneten Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplans (2010), des RegPlans (1998) sowie des Regionalen Entwicklungskonzepts (2000) aufgestellt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hetlingen entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt für das B-Plangebiet im südlichen Teil Mischgebietsflächen und im nördlichen Teil die Sonderfläche Sport dar. Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Landschaftsschutz ist unmittelbar nicht betroffen.

Trotz der Änderung der Art der baulichen Nutzung (statt Gewerbegebiet wird Mischgebiet festgesetzt) bleibt auch mit dieser 1. Änderung die Konformität mit den o.g. Planungsinstrumenten unverändert erhalten, da aus einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan auch ein Mischgebiet entwickelt werden kann.

3 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 12 stellte sich heraus, dass der für den südlichen Teil des Gewerbegebiets anvisierte, ortsansässige Gewerbebetrieb dort nicht die von ihm zusätzlich gewünschten drei Wohnungen bauen kann. Um diesen Gewerbebetrieb in der Gemeinde zu halten, hat sich die Gemeinde daher entschlossen, den Bebauungsplan in diesem Teilbereich zu ändern. Anstelle eines eingeschränkten Gewerbegebiets wird der südliche Teil in der Flucht des westlich angrenzenden Mischgebiets in ebenfalls Mischgebiet geändert. Dabei werden die Festsetzungen des westlich angrenzenden Mischgebiets (Festsetzungskonzept des Bebauungsplans Nr. 12) auf das neue Mischgebiet übertragen. Der nördliche Bereich der Bebauungsplanänderung wird unverändert als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, lediglich die Baugrenze wird an die neue Grenze des Gewerbegebiets angepasst.

Im Textteil B dieser Bebauungsplanänderung werden aus Gründen des besseren Verständnisses lediglich die für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen übernommen. Die gesamten Festsetzungen sowie das dahinter stehende städtebauliche Konzept werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 (als Anlage beigefügt) erläutert. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf die Anlage verwiesen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiete MI

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Ausweisung dient der Schaffung von gemischt genutzten Flächen für Wohn- und gewerbliche Nutzung, wie z. B. nicht störende Handwerksbetriebe. 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 im Bebauungsplan Nr. 12 angrenzende Wohnnutzung.

3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Ausweisung schafft 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 angrenzende Wohnnutzung.

3.1.3 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 (Mischgebiet) 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 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 (Mischgebiet)** generell eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m² nachzuweisen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Mischgebiet auf maximal zwei je Einzelhaus festgesetzt. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.

Ausnahmsweise sind im Mischgebiet 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.

3.2.2 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.

3.2.3 Grundflächenzahl

Im **Mischgebiet** soll die Bebauung eine räumliche Wirkung entfalten. Insofern wird eine maximale GRZ von 0,35 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** soll eine gewerbegebietsverträgliche Ausnutzung möglich sein. Daher ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

3.2.4 Geschossigkeit, Bauweise

Die Festlegung der maximal **zweigeschossigen Bauweise** im **Mischgebiet** erfolgt vor dem Hintergrund der damit erreichbaren besseren Oberflächen-Volumen-Verhältnisse der

Gebäude. Diese Festsetzung erlaubt bei Einhaltung der Höhenbegrenzung ein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss.

Im **Mischgebiet** sind nur **Einzelhäuser** zulässig. Diese Festsetzung soll die geplante Siedlungsdichte wahren und somit sicherstellen, dass die geplante Erschließung nicht überlastet wird.

3.2.5 Höhenbegrenzung und Höhenlage der Gebäude

Um die Gesamthöhe der Bebauung zu begrenzen und so die Einfügung in die Nachbarschaft zu erzielen, werden zusätzlich eine Gebäudehöhe sowie eine Sockelhöhe festgesetzt.

Als Basis für diese Höhen wird die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses festgesetzt. Diese 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 Fahrbahnnachse, in Höhe des Mittelpunktes der gemeinsamen Grenze zwischen Verkehrsflächen und jeweiligem Grundstück.

Im gesamten Plangebiet ist eine maximale **Gebäudehöhe von 10,00 m** zulässig. Ziel ist es, eine möglichst große Freiheit bei der Wahl der Gebäudeform zu geben und gleichzeitig die Baumasse auf zwei Vollgeschosse zuzüglich Dach- oder Staffelgeschoss zu begrenzen.

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.

3.3 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:

3.3.1 Dachgestaltung

Im **Mischgebiet** sind **Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer** mit einer Neigung von 0° - 60° zulässig. Dies gilt für die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet mit einer Dachneigung von 0° - 60° zulässig.

Im **Mischgebiet** 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.

3.3.2 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.

3.3.3 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 im **Mischgebiet** bis zu einer Höhe von **maximal 1,20 m** zulässig. Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** 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.

3.3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

Innerhalb des eingeschränkten **Gewerbegebietes** ist eine **Gemeinschaftswerbeanlage** mit einer Höhe von maximal 5,00 m und maximal 15 m² Ansichtsfläche für die ansässigen Gewerbetreibenden 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.

4 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde eine Bestandserfassung der artenschutzrechtlich bedeutenden Gruppen in Form einer Potentialanalyse durchgeführt. Wegen der Einzelheiten wird auf den darauf aufbauenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Dieser ist Anlage zur Begründung.

4.1 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Zum Schutze des Wasserhaushalts und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und partiellen Grundwasseranreicherung sollen die Geh- und Fahrwege sowie die Pkw-Stellplätze in Abhängigkeit des Oberflächenentwässerungskonzeptes trotz der schwierigen, stauenden Bodenverhältnisse in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig. Weiterhin sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen können unzulässig.

Durch die Neuanlage und dauerhafte Erhaltung offener, begrünter Entwässerungsgräben werden die Bodenfunktionen nachhaltig gesichert. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist in diesen Entwässerungsgräben zu sammeln. Dadurch werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung erhalten.

4.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Schutz und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden wurden im Bebauungsplan Nr. 12 diverse Festsetzungen getroffen. Diese haben unverändert in dieser 1. Änderung Bestand.

Die Bestimmung, dass für die Anpflanzungen nur standortgerechte, heimische Arten mit entsprechenden Pflanzqualitäten 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.

Im **Mischgebiet (MI)** 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.

Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** 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 m² 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.

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.

4.3 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 des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde im Jahr 2017 ein Umweltbericht erarbeitet. Darin wurden der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für den Planungs-

raum 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 war auf 7.897 m² Ausgleich zu leisten. Diese knapp 0,8 ha wurden 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 zum Bebauungsplan Nr. 12 (Anlage zur Begründung) verwiesen.

Durch die Umwidmung einer Teilfläche des geplanten Änderungsbereiches von Gewerbefläche in Mischgebietsfläche wird das Flächengerüst des B-Plans Hetlingen 12 nicht verändert. Es erfolgt ein flächenäquivalente Flächenumwidmung von Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen in einer Größe von 1.782 qm. Mit der Ausweisung der Mischgebietsfläche mit einer GRZ von 0,35 reduziert sich die Baudichte gegenüber dem geltenden Planrecht der Gewerbefläche mit einer GRZ 0,6 um 0,25.

Eine vergleichende Bilanzierung des Eingriffsumfanges durch die Mischgebietsflächenausweisung mit einer geringeren GRZ ergibt eine graduell geringere Absenkung des Wertes für Boden. Im Verhältnis der gemäß B-Plan Hetlingen 12 auszugleichenden Gesamtfläche in Höhe von 7.897 qm wird das Ausgleichserfordernis mit der Neuauflistung dieser 1. Änderung um 210 qm reduziert.

Von einer Anpassung der Einbuchung des Ausgleichs auf dem Ökokonto der Gemeinde Hetlingen wird aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung abgesehen.

5 Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Planstraße A und 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.

Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörende Buslinie 589 Uetersen - Haseldorf - Hetlingen - Wedel an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Hetlingen, Blink“ in einer Entfernung von knapp 400 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet). Die Buslinie 589 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Bahn- und -Buslinien an. Die Gemeinde strebt an, das ÖPNV-Angebot zu verbessern.

5.2 Innere Erschließung / Planstraßen / Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Das Plangebiet ist über die im Bebauungsplan Nr. 12 planungsrechtlich gesicherte **Planstraße A** erschlossen. Diese hat eine Breite von 8,35 m einschließlich einseitigem Gehweg, die Wendekehre hat einen Radius von 12,00 m.

Die Gewerbegrundstücke werden entweder direkt über die westlich gelegene Planstraße A, oder über die nördlich gelegene **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.

5.3 Öffentliche Parkplätze

Außerhalb des Pangebiets dieser 1. Änderung werden entlang der Erschließungsstraßen des Bebauungsplans Nr. 12 insgesamt 11 öffentliche Parkplätze realisiert. Im Allgemeinen werden ca. 30 % öffentliche Parkplätze als ausreichend erachtet. Bei ca. 33 möglichen Wohneinheiten und 11 öffentlichen Parkplätzen ist die Versorgung mit öffentlichen Parkplätzen als gut einzustufen. Diese sind über das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 verteilt.

5.4 Private Stellplätze

Die Parkplätze in den öffentlichen Straßen im Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 12 sollen Besuchern des Quartiers vorbehalten bleiben. Daher sind im **Mischgebiet (MI)** für die erste Wohneinheit **2 Stellplätze** nachzuweisen. Für die untergeordnete zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist ein Stellplatz zu schaffen, sofern ihre Größe 65 m² nicht überschreitet. Damit wird der erfahrungsgemäß hohen Anzahl an erforderlichen privaten Stellplätzen gerecht.

Ausnahmsweise ist im Mischgebiet (MI) 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.

Im Mischgebiet (MI) sind Garagen und Carports mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zu der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten, um eine potentielle Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern durch Sichteinschränkungen zu vermeiden. Zu allen anderen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

Im Gewerbegebiet sind auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher herzustellen.

5.5 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.

5.6 Erwartetes Verkehrsaufkommen

Im Rahmen der Aufstellung de Bebauungsplans Nr. 12 hat das Büro Dänekmap+Partner eine Verkehrsuntersuchung erstellt (siehe Anlage). Die Verkehrsuntersuchung wurde im Hinblick auf die Änderung der Gebietskategorie überprüft¹. Im Ergebnis sind keine signifikanten Änderungen der Verkehrsmenden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 zu erwarten. Die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 sind daher noch maßgebend.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 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.

6.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz in der Holmer Straße. Aufgrund der geringen Geländehöhen muss das anfallende Schmutzwasser mit einer Pumpstation über eine Druckrohrleitung DN 80 zum Anschlussschacht Nr. 201095 gepumpt werden. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 12 nördlich der Wendekehre vorgesehen worden.

6.3 Oberflächenentwässerung

Zur Entwässerung des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 ein Bodengutachten und auf dessen Basis ein Entwässerungskonzept erstellt. In dessen Rahmen wurden offene 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 des Bebauungsplans Nr. 12. Nach Aussage des Gutachters (Büro dänekamp + partner) ist für diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 keine Anpassung des Entwässerungskonzepts erforderlich, da der Grad der Versiegelung geringer wird.

Wegen der Einzelheiten wird daher auf das Wasserwirtschaftliche Konzept² und das Bodengutachten³ zum Bebauungsplan Nr. 12 (Anlagen zur Begründung) verwiesen.

6.4 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.

¹ d+p dänekamp und partner: Verkehrliche Stellungnahme – Gemeinde Hetlingen Änderung B-plan Nr. 12

² d+p dänekamp und partner: Wasserwirtschaftliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 12

³ Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße bmH: Baugrunduntersuchung, -beurteilung und GRündungsberatung

6.5 Energieversorgung

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

6.6 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.

6.7 Fernmeldetechnische Versorgung

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

7 Immissionsschutz

7.1 Allgemeines

Die Gemeinde Hetlingen beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung einer Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche zu schaffen.

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.

Die Auswirkungen aus Gewerbelärm wurden in der vorliegenden Untersuchung nicht detailliert betrachtet, da dies in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen vom 6. Juni 2017 bereits erfolgte. Durch die Änderung der Ausweisung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet ergeben sich im vorliegenden Fall keine immissionsschutzrechtlichen Veränderungen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

7.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die aktuellen Verkehrsbelastungen der Holmer Straße wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen angesetzt.

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.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches zeigt sich, dass die sowohl die jeweils geltenden Orientierungswerte als auch die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) 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. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Außenwohnbereiche können im gesamten Plangeltungsbereich frei angeordnet werden, da der jeweils geltende Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

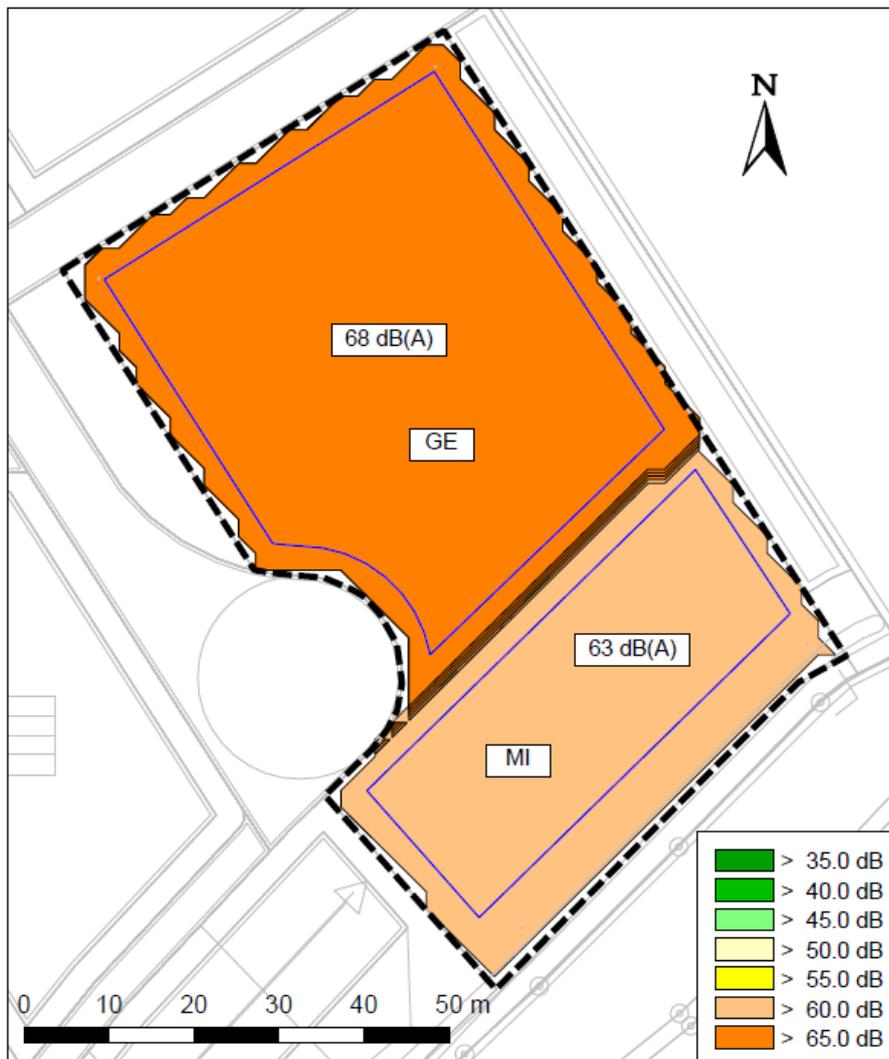
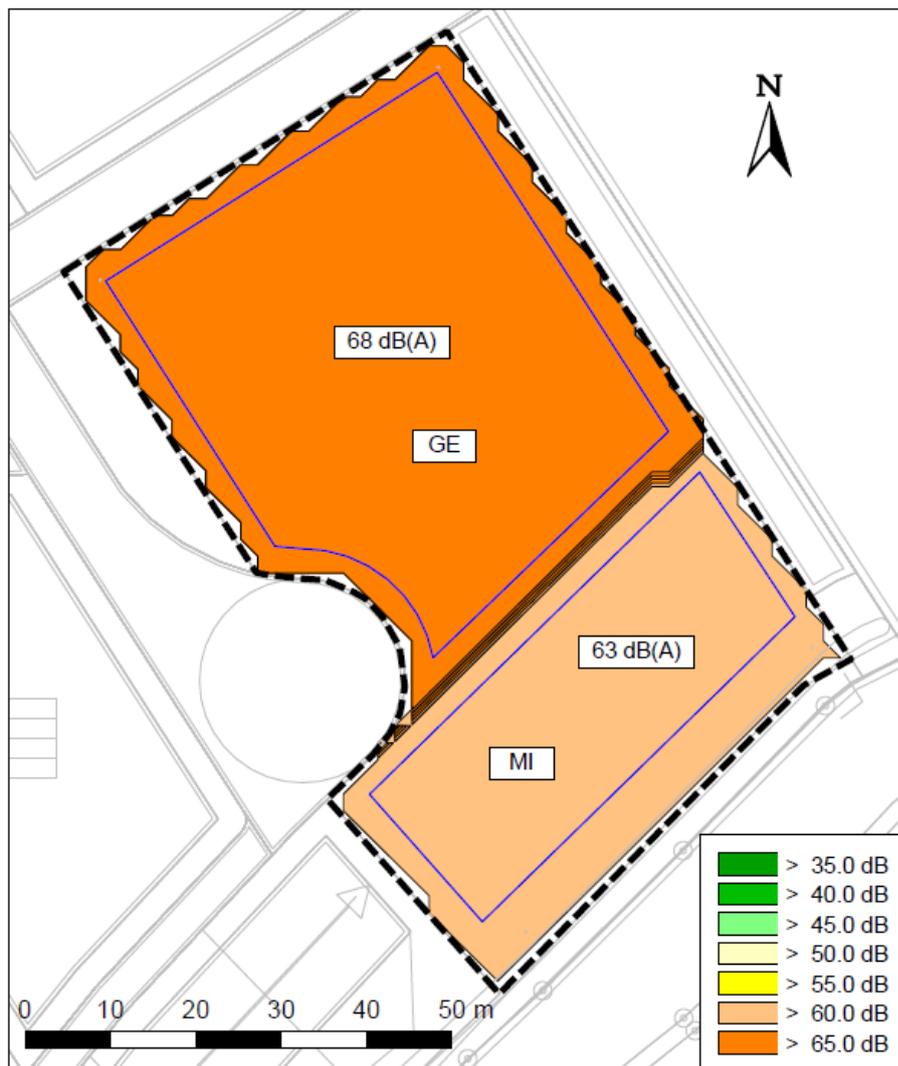


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



8 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.

9 Landschaftsplanerischer Beitrag - Umweltbericht -

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 des Bebauungsplans Nr. 12 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.

Nach Aussage des Gutachters (Landschaftsarchitekt Dirk Matzen) ergeben sich aus dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 keine gravierenden Änderungen, sodass auf die Erarbeitung eines neuen Umweltberichts verzichtet wird. Wegen der Einzelheiten wird daher auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 verwiesen. Der Umweltbericht⁴ ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, die als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

9.1 Landschaftsplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 12

9.1.1 Vorbemerkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Hetlingen 12 (siehe Abb.) soll für einen Teilbereich des B-Plans Hetlingen 12 eine Änderung der städtebaulichen Entwicklung in Form der Umwandlung bisher als Gewerbeflächen ausgewiesener Flächen in Mischgebietsflächen erfolgen.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 werden die naturräumlichen Auswirkungen erfasst und bewertet.

9.1.2 Auswirkungen der 1. B-Planänderung auf Natur und Landschaft

9.1.2.1 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Es erfolgt eine flächenäquivalente Umwidmung von Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen. Die Gewerbeflächen sind festgesetzt mit einer GRZ von 0,6. Die Mischgebietsflächen werden festgesetzt mit einer GRZ von 0,35. Im Weiteren siehe die Begründung zum B-Plan.

9.1.2.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch die Umwidmung einer Teilfläche des geplanten Änderungsbereiches von Gewerbefläche in Mischgebietsfläche wird das Flächengerüst des B-Plans Hetlingen 12 nicht verändert. Es erfolgt eine flächenäquivalente Flächenumwidmung von Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen in einer Größe von 1.782 qm. Mit der Ausweisung der Mischgebietsfläche mit einer GRZ von 0,35 reduziert sich die Baudichte gegenüber dem geltenden Planrecht der Gewerbefläche mit einer GRZ 0,6 um 0,25.

Mit der Ausweisung der 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

9.1.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung im B-Plan, dass innerhalb der Bauflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müs-

⁴ Dipl.-Ing. Dirk Matzen Landschaftsarchitekt BDLA: Landschaftsplanerischer Beitrag zum-Plan 12 der Gemeinde Hetlingen - Umweltbericht -

sen, werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung erhalten. Die Festsetzung, dass Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünend Flächen in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen sind, dient dem Ziel, Teilfunktionen des Bodens aufrecht zu erhalten.

Tab.1 Vergleichende Eingriffsbilanzierung altes Planrecht - neues Planrecht für das Schutzgut Boden (Grundlage: B-Plan Nr. 12, 1. Änderung, Stand: 7.2018)

Flächenkategorie	Brutto in m ²	Versiegelung in m ²	Ausgleichsfaktor 0,5	Ausgleichsfaktor 0,3 *
Neuausweisung: Mischgebiet GRZ 0,35 + 50 %	1.782	936	624 m ² x 0,5 = 312 m ²	312 m ² x 0,3 = 94 m ²
Bestandsausweisung: Gewerbe GRZ 0,6 + bis zur Kappungsgrenze 0,8	1.782	1.426	1.069 m ² x 0,5 = 535 m ²	357 m ² x 0,3 = 107 m ²
Summe Differenz		490	- 223	+ 13

* Die Flächenanteile für die zulässige 50 %ige Versiegelungsüberschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden als teilversiegelte Flächen mit einem Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt, da gem. textlichen Festsetzung Nr. 6.2 „Alle Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind“.

Es ergibt sich eine planungsrechtliche Minderversiegelung in Höhe von: - 223 m² + 13 m² = - 210 m².

9.1.2.4 Artenschutz

Im Rahmen einer Potentialanalyse und artenschutzfachlichen Betrachtung (Dipl. Biol. K. Lutz, 8. März 2017, aktualisiert am 1. Juni 2017) wird der Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung ermittelt und bewertet. Hier wird insbesondere auf die Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel und der Amphibien, aus denen nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können, abgestellt.

Die Änderung der Flächenausweisung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz. Aus der artenschutzrechtlichen Bewertung ergeben sich keine verpflichtenden Maßnahmen zum Ausgleich. Es sind keine Brutvogelarten von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG aufgrund von Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, sind keine Maßnahmen erforderlich. Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutsamen Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

9.1.3 Schutzgutbezogene Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hetlingen 12 wurde ein Umweltbericht erstellt. Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der durch den B-Plan ermöglichten städtebaulichen Entwicklungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur und Sachgüter sowie Mensch. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Bau- und Nutzungsaufgaben sowie Beschränkungen festgelegt.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 ergeben sich, mit Ausnahme für das Schutzgut Boden, im Zuge der Flächenumwidmung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen keine Auswirkungen für die Schutzgüter.

Naturschutzfachliche Abwägung

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Plangebiet die großflächigen Freiflächenstrukturen und der Deichrandgraben.

Es wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Hetlingen 12 ein Eingriff vorbereitet, der im Umfang durch Ausweisung einer geringeren GRZ graduell geringer ausfällt als die geltende Festsetzung des B-Plans Hetlingen 12.

Eine vergleichende Bilanzierung des Eingriffsumfanges durch die Mischgebietsflächenausweisung mit einer geringeren GRZ ergibt eine graduell geringere Absenkung des Wertes für Boden. Im Verhältnis der gemäß B-Plan Hetlingen 12 auszugleichenden Gesamtfläche in Höhe von 7.897 m² wird das Ausgleichserfordernis mit der Neuaufstellung der 1. Änderung um 210 m² reduziert. Dies entspricht einer Reduzierung um rd. 2,7 %.

Es wird aufgrund der geringfügigen Abweichung auf eine Anpassung der Einbuchung des Ausgleichs vom B-Plan Hetlingen 12 auf dem Ökokonto verzichtet.

10 Hinweise

10.1 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.

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Bei einer Begehung der überplanten Fläche wurden in einem Bereich Ziegelreste entdeckt. Der Beginn der Erdarbeiten in diesem Bereich ist dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor mitzuteilen.

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.

10.2 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. Auf der historischen Karte von 1877 sind Gräben dargestellt, die sich auch noch heute in der Geländetopographie wiederfinden. Der Bereich der ehemaligen Gräben sollte durch Baggerschürfe erkundet werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass hier bodenfremde Materialien zur Verfüllung angesetzt wurden.

11 Flächenbilanz

11.1 Flächen

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung 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 4.827 qm.

Mischgebiete	1.782 qm
Gewerbegebiete	3.045 qm
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12	4.827 qm

11.2 Kosten

Die Gemeinde Hetlingen trägt die Planungs- und Erschließungskosten.

12 Anlagen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GmbH, Markusstraße 7, 20355 Hamburg, 22.03.2018

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen

LA/RM CONSULT GmbH, Haferkamp 6, 22941 Bargteheide, 27.07.2018

Verkehrliche Stellungnahme - Gemeinde Hetlingen, Änderung B-Plan Nr. 12 -

d+p Dänekamp und Partner, Nienhöfener Straße 29 - 37, 25421 Pinneberg, 27.06.2018

Artenschutzprüfung für den B-Plan Hetlingen 12

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

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

d+p Dänekamp und Partner, Nienhöfener Straße 29 - 37, 25421 Pinneberg, 07.06.2017

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, 06.04.201

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (6) BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5 und 6) BauNVO)

Gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende gemäß § 6 (2) Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO allgemein sowie die gemäß § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3)
- Tankstellen (Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Nr. 8 und § 6 (3))

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5 und 6) BauNVO)

Gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Vergnügungsstätten (Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 3 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)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, sofern ihre Grundfläche 30% der insgesamt errichteten Grundfläche nicht überschreitet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB, § 16 (6) i. V. m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

2.1 Mindestgrundstücksgröße

Im Mischgebiet (MI) ist je Einzelhaus eine Grundstücksfläche von mindestens 600 m² nachzuweisen.

2.2 Anzahl Wohneinheiten

Im Mischgebiet (MI) sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei ist die zweite Wohneinheit ausschließlich als Einliegerwohnung zulässig.

Ausnahmsweise sind maximal 10 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

2.3 Geschossigkeiten

Im Mischgebiet (MI) sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet werden für die Gebäude, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses, maximale Höhen festgesetzt:

Im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE(e)) gilt die Gebäudehöhe (GH).

Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

2.5 Sockelhöhe (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,60 m über dem jeweiligen Bezugspunkt zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

2.6 Bezugspunkt

Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen (s. 2.5) sowie die Höhe von Grundstückseinfriedungen ist die Oberkante des Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse in Höhe des Mittelpunktes der gemeinsamen Grenze zwischen Verkehrsfläche und jeweiligem Grundstück.

3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Lärmschutz § 1 (4) Nr. 2 BauNVO, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.1 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

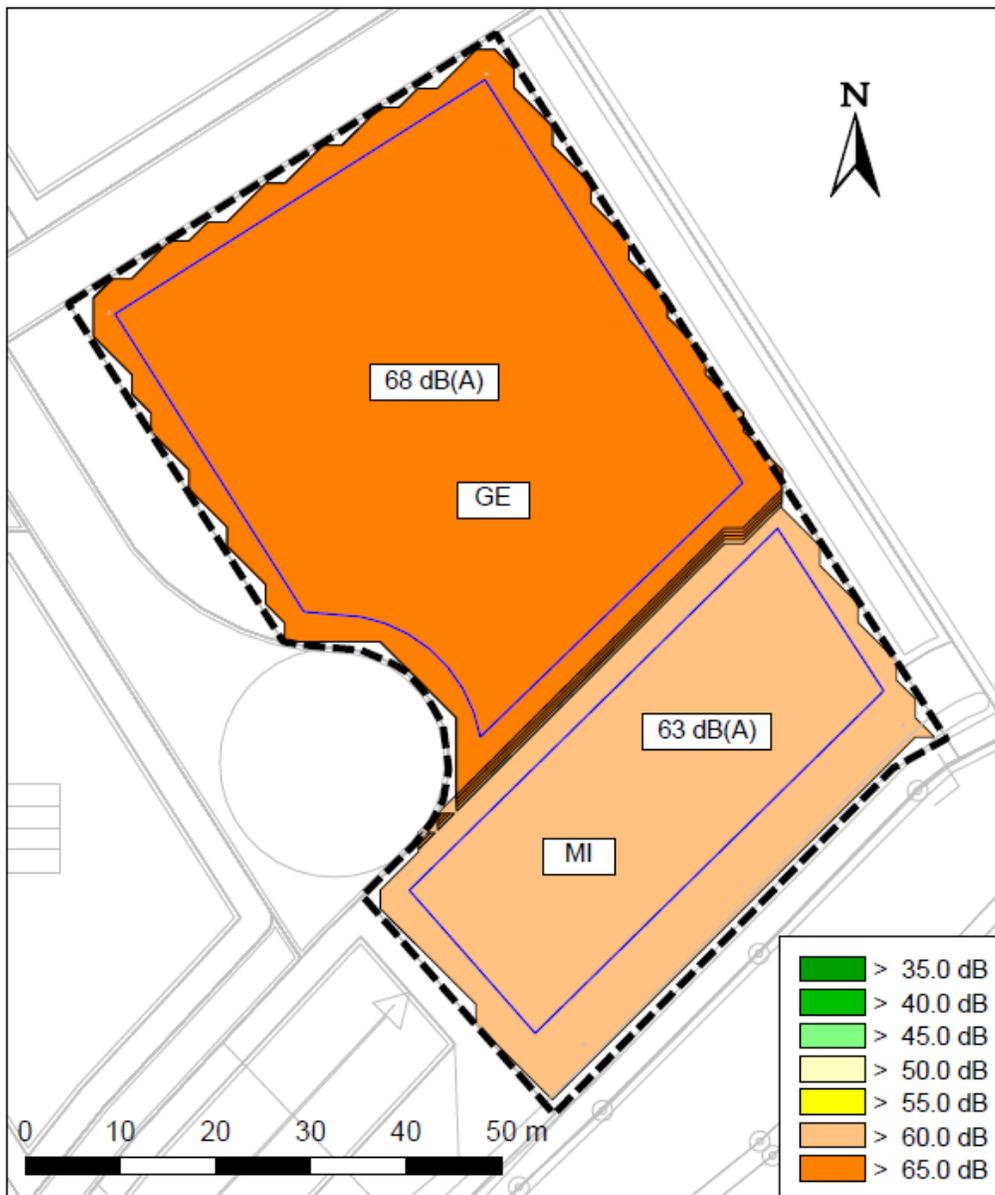
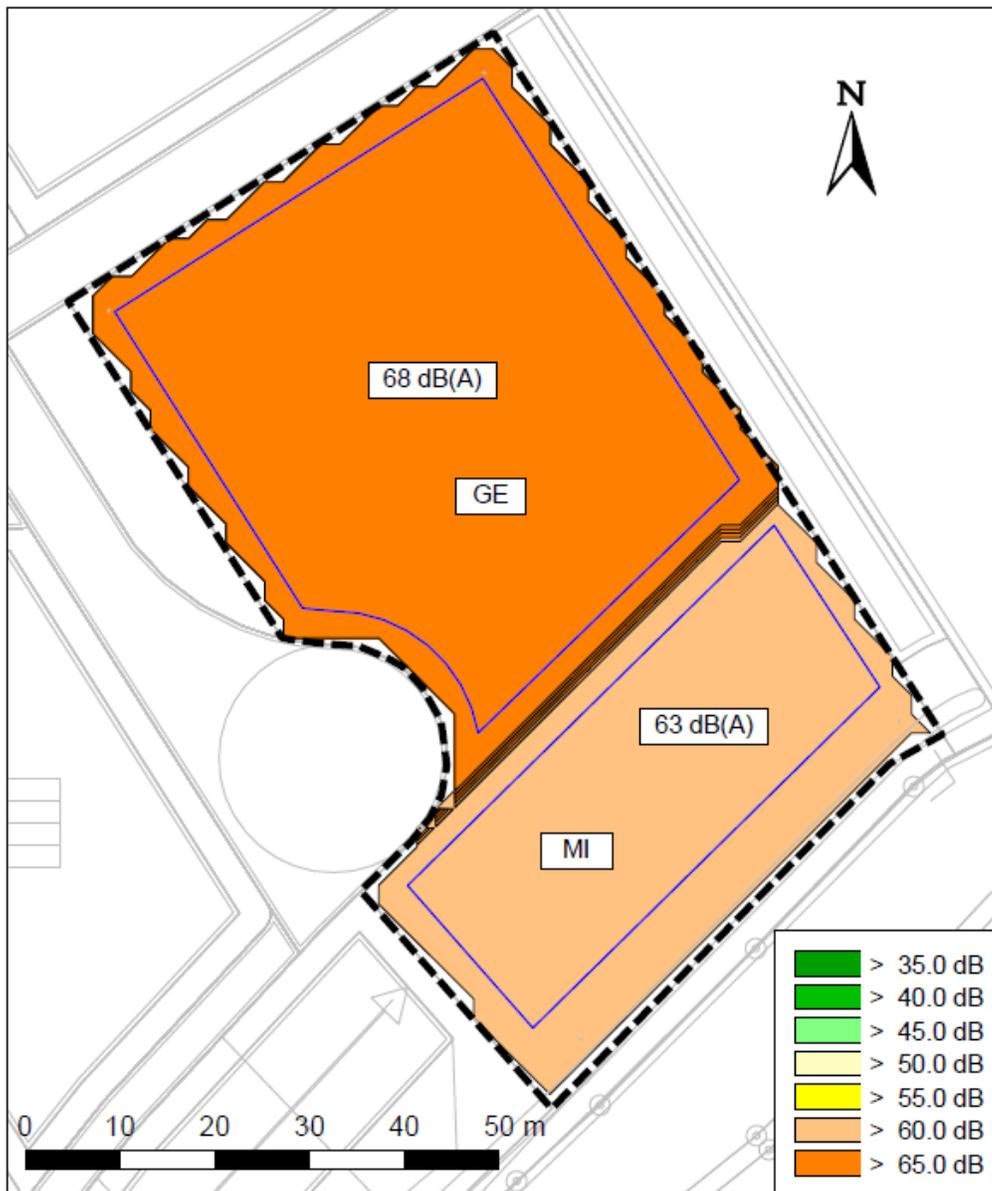


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



Außenwohnbereiche können im gesamten Plangeltungsbereich frei angeordnet werden, da der jeweils geltende Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO und § 50 LBO SH

4.1 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen, insbesondere Garten- und 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.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind für die erste Wohneinheit jeweils zwei Stellplätze zu schaffen. Für die untergeordnete zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) ist jeweils ein Stellplatz zu schaffen, sofern ihre Größe 65 m² nicht überschreitet.

Ausnahmsweise ist im Mischgebiet (MI) nur ein Stellplatz je Wohneinheit zu schaffen, sofern ein Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten errichtet wird.

Die erforderlichen Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von offenen Stellplätzen, offenen Kleingaragen (Carports) oder geschlossenen Kleingaragen zulässig.

Im Mischgebiet (MI) müssen offene und geschlossene Kleingaragen zu der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Zu allen anderen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.

B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

5. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

5.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist in offenen Entwässerungsgräben zu sammeln. Die Entwässerungsgräben sind als offene, begrünte Gräben zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Alle Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.

5.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen können, sind nicht zulässig.

6. Vegetation

- 6.1** Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Flächen unter den Bäumen sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen
- 6.2** Im Gewerbegebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert (v.H.) betragen.
- 6.3** Im Mischgebiet (MI) ist je Grundstück ein Laubbaum zu pflanzen.
- 6.4** Im Misch- und im Gewerbegebiet sind die Grundstückseinfriedungen zur Planstraße A nur mit standortgerechten, heimischen Hecken (siehe Pflanzliste) zulässig (siehe auch Ziffer 9.6).
- 6.5** Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze (siehe Pflanzliste) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige von mindestens 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
- 6.6** Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Die Bäume müssen die unter 7.5 aufgeführten Eigenschaften aufweisen.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1** Im Misch- und im Gewerbegebiete 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.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO SH in Verbindung mit § 9 BauGB

8. Örtliche Bauvorschrift (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

8.1 Geltungsbereich:

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

8.2 Dachform und –neigung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

Im Mischgebiet sind für die Hauptgebäude 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.

8.3 Dacheindeckung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

Im Mischgebiet (MI) sind für die Dachflächen der Hauptgebäude ausschließlich Pfanneneindeckungen zulässig. Flachdächer unter 12° Neigung, Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

8.4 Dachgauben und Einschnitte (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

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.

8.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

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.

8.6 Einfriedungen

Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind die Grundstückseinfriedungen zur Planstraße A nur mit standortgerechten, heimischen Hecken (siehe Pflanzliste) zulässig (siehe auch Ziffer 7.4).

Einfriedungen mit Zäunen sind entlang der Grenze zur erschließenden Straße im Mischgebiet (MI) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Diese sind ausschließlich grundstücksseitig zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die Grundstücke mit mindestens 1,20 m hohen Zäunen einzufrieden. Diese sind ausschließlich grundstücksseitig anzuordnen.

8.7 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine Gemeinschaftswerbeanlage mit einer Höhe von maximal 5,00 m und maximal 15 m² Ansichtsfläche für die ansässigen Gewerbetreibenden zulässig.

Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles, wechselndes und blinkendes Licht unzulässig.

8.8 Ordnungswidrigkeitsvorschrift

Gemäß § 84 (1) LBO SH handelt ordnungswidrig, wer den unter Ziffer 9.2 bis 9.7 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 (3) LBO SH mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

D. Hinweise

- 9.1** 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.
- 9.2** Die DIN-Norm 4109 Schallschutz im Hochbau wird im Amtshaus des Amtes Geest und Marsch Südholstein zur Einsicht bereitgehalten.
- 9.3** Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.
- 9.4** Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und / oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und / oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefaherrmittlung und / oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

9.5 Pflanzliste

Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre ***	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna ***	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolia ***	Stechpalme
Malus sylvestris ***	Holzapfel
Prunus padus ***	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Pyrus pyraister ***	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia ***	Vogelbeere
Taxus baccata ***	Eibe
Tilia cordata	Winter-Linde

*** kleinkronige Baumarten

Sträucher / Hecken: (Baumarten und zusätzlich)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus vellana
Euonymus europaeus
Frangula alnus
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa canina
Rubus spec.
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Haselnuss
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Stechpalme
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Hunds-Rose
Brombeere
Salweide
Holunder
Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera periclymenum
Lonicera caprifolium

Waldrebe
Efeu
Wald-Geißblatt
Jelängerjelieber



**Landschaftsplanerische Stellungnahme
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Hetlingen 12**

Auftraggeber:
Gemeinde Hetlingen
Die Bürgermeisterin
Amtsstraße 12
25436 Moorege

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

Stand: 31.7.2018

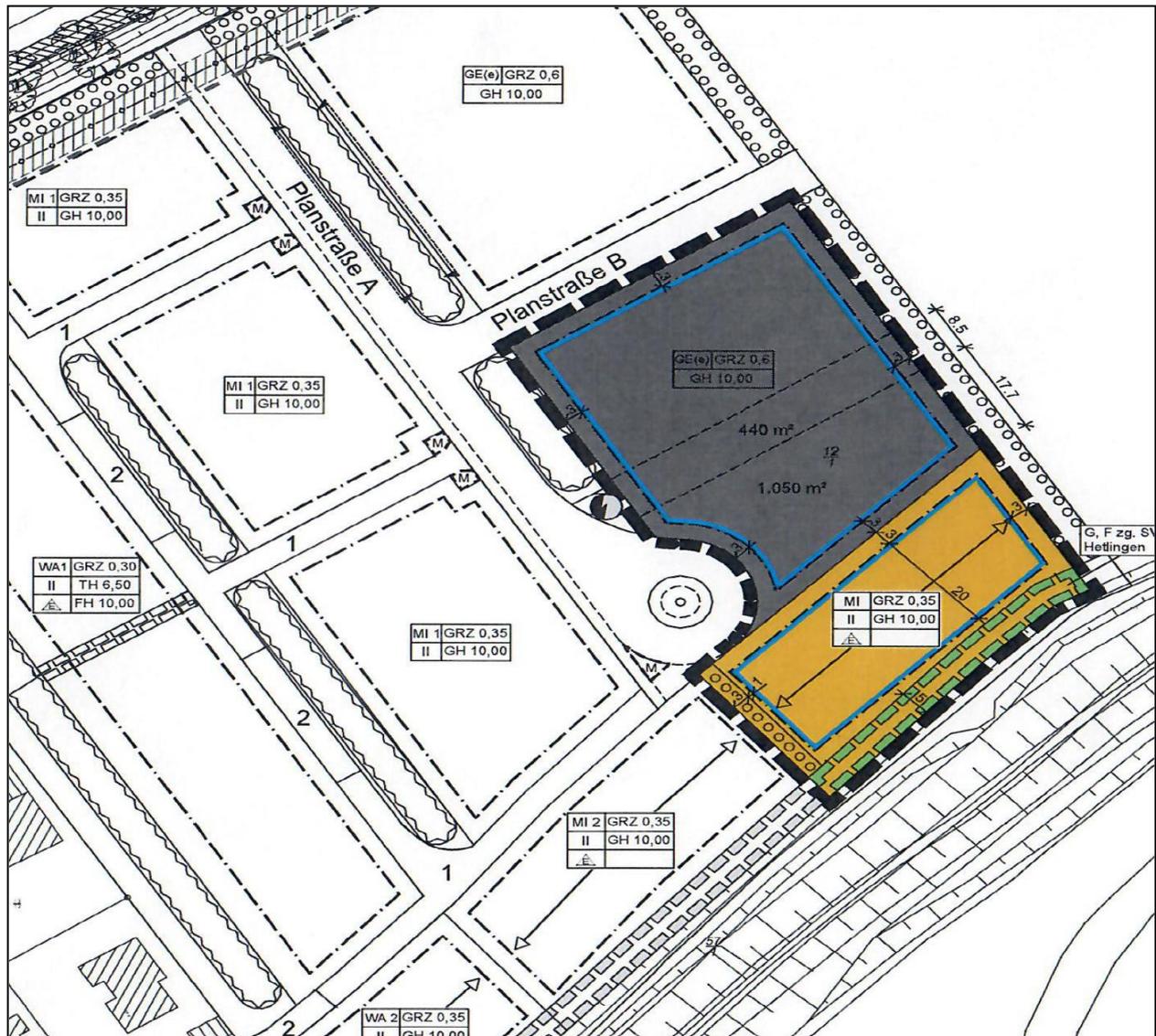
letzte Überarbeitung am:

Inhalt

1.	VORBEMERKUNGEN	4
2.	AUSWIRKUNGEN DER 1. B-PLANÄNDERUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	4
2.1	Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens	4
2.2	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	5
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	5
2.4	Artenschutz	5
3.	SCHUTZGUTBEZOGENE ZUSAMMENFASSUNG	6

1. VORBEMERKUNGEN

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Hetlingen 12 (siehe Abb.) soll für einen Teilbereich des B-Plans Hetlingen 12 eine Änderung der städtebaulichen Entwicklung in Form der Umwandlung bisher als Gewerbeflächen ausgewiesener Flächen in Mischgebietsflächen erfolgen.



Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 werden die naturräumlichen Auswirkungen erfasst und bewertet.

2. AUSWIRKUNGEN DER 1. B-PLANÄNDERUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Es erfolgt eine flächenäquivalente Umwidmung von Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen. Die Gewerbeflächen sind festgesetzt mit einer GRZ von 0,6. Die Mischgebietsflächen werden festgesetzt mit einer GRZ von 0,35. Im Weiteren siehe die Begründung zum B-Plan.

2.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch die Umwidmung einer Teilfläche des geplanten Änderungsbereiches von Gewerbefläche in Mischgebietsfläche wird das Flächengerüst des B-Plans Hetlingen 12 nicht verändert. Es erfolgt ein flächenäquivalente Flächenumwidmung von Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen in einer Größe von 1.782 m². Mit der Ausweisung der Mischgebietsfläche mit einer GRZ von 0,35 reduziert sich die Baudichte gegenüber dem geltenden Planrecht der Gewerbefläche mit einer GRZ 0,6 um 0,25.

Mit der Ausweisung der 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung im B-Plan, dass innerhalb der Bauflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung erhalten. Die Festsetzung, dass Feuerwehrumfahrten und –aufstellflächen auf zu begründend Flächen in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen sind, dient dem Ziel, Teilfunktionen des Bodens aufrecht zu erhalten.

Tab. 1 Vergleichende Eingriffsbilanzierung altes Planrecht – neues Planrecht für das Schutzgut Boden (Grundlage: B-Plan Nr. 12, 1. Änderung, Stand: 7.2018)

Flächenkategorie	Brutto in m ²	Versiegelung in m ²	Ausgleichs- faktor 0,5	Ausgleichs- faktor 0,3 *
Neuausweisung: Mischgebiet GRZ 0,35 + 50 %	1.782	936	624 m ² x 0,5 = 312 m ²	312 m ² x 0,3 = 94 m ²
Bestandsausweisung: Gewerbe GRZ 0,6 + bis zur Kappungsgrenze 0,8	1.782	1.426	1.069 m ² x 0,5 = 535 m ²	357 m ² x 0,3 = 107 m ²
Summe Differenz		490	- 223	+ 13

* Die Flächenanteile für die zulässige 50 %ige Versiegelungsüberschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden als teilversiegelte Flächen mit einem Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt, da gem. textlichen Festsetzung Ziffer B Nr. 6.2 „Alle Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind“.

Es ergibt sich eine planungsrechtliche Minderversiegelung in Höhe von: $- 223 \text{ m}^2 + 13 \text{ m}^2 = - 210 \text{ m}^2$.

2.4 Artenschutz

Im Rahmen einer Potentialanalyse und artenschutzfachlichen Betrachtung (Dipl. Biol. K. Lutz, 8. März 2017, aktualisiert am 1. Juni 2017) wird der Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung ermittelt und bewertet. Hier wird insbesondere auf die Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel und der Amphibien, aus denen nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können, abgestellt.

Die Änderung der Flächenausweisung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz. Aus der artenschutzrechtlichen Bewertung ergeben sich keine verpflichtenden Maßnahmen zum Ausgleich. Es sind keine Brutvogelarten von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG aufgrund von Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, sind keine Maßnahmen erforderlich. Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutsamen Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

3. SCHUTZGUTBEZOGENE ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hetlingen 12 wurde ein Umweltbericht erstellt. Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der durch den B-Plan ermöglichten städtebaulichen Entwicklungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur und Sachgüter sowie Mensch. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Bau- und Nutzungsaufgaben sowie Beschränkungen festgelegt.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 ergeben sich, mit Ausnahme für das Schutzgut Boden, im Zuge der Flächenumwidmung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen keine Auswirkungen für die Schutzgüter.

Naturschutzfachliche Abwägung

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Plangebiet die großflächigen Freiflächenstrukturen und der Deichrandgraben.

Es wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Hetlingen 12 ein Eingriff vorbereitet, der im Umfang durch Ausweisung einer geringeren GRZ graduell geringer ausfällt als die geltende Festsetzung des B-Plans Hetlingen 12.

Eine vergleichende Bilanzierung des Eingriffsumfanges durch die Mischgebietsflächen-ausweisung mit einer geringeren GRZ ergibt eine graduell geringere Absenkung des Wertes für Boden. Im Verhältnis der gemäß B-Plan Hetlingen 12 auszugleichenden Gesamtfläche in Höhe von 7.897 m² wird das Ausgleichserfordernis mit der Neuaufstellung der 1. Änderung um 210 m² reduziert. Dies entspricht einer Reduzierung um rd. 2,7 %.

Es wird empfohlen, aufgrund der geringfügigen Abweichung auf eine Anpassung der Einbuchung des Ausgleichs vom B-Plan Hetlingen 12 auf dem Ökokonto zu verzichten.

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen

Projektnummer: 16008.01

27. Juli 2018

Im Auftrag von:
Gemeinde Hetlingen
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Dieses Gutachten wurde im Rahmen des erteilten Auftrages für das oben genannte Projekt / Objekt erstellt und unterliegt dem Urheberrecht. Jede anderweitige Verwendung, Mitteilung oder Weitergabe an Dritte sowie die Bereitstellung im Internet – sei es vollständig oder auszugsweise – bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Urhebers.

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	2
2.	Örtliche Situation	3
3.	Beurteilungsgrundlagen.....	3
3.1.	Schalltechnische Anforderungen in der Bauleitplanung	3
3.1.1.	Allgemeines	3
3.1.2.	Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten.....	4
4.	Verkehrslärm	5
4.1.	Verkehrsmengen	5
4.2.	Emissionen aus Straßenverkehrslärm	5
4.3.	Immissionen	6
4.3.1.	Allgemeines	6
4.3.2.	Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm	6
5.	Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen	7
5.1.	Begründung.....	7
5.2.	Festsetzungen.....	10
6.	Quellenverzeichnis	11
7.	Anlagenverzeichnis.....	I

1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 beabsichtigt die Gemeinde Hetlingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung einer Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche zu schaffen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (2017) wurden bereits die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet ermittelt und Festsetzungen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erarbeitet. Aufgrund der aktuell geplanten Ausweisung als Mischgebiet (vorher war eine Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen) sowie der aktuellen DIN 4109 (Januar 2018) ist eine entsprechende Anpassung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Auf eine erneute detaillierte Untersuchung der Auswirkungen des Gewerbelärms wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung verzichtet, da ausschließlich für den Bereich im Südosten des Bebauungsplanes Nr. 12, auf dem der Betrieb eines Brillenherstellers geplant ist, die Änderung der Ausweisung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet vorgesehen ist. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen vom 6. Juni 2017 [10] wurde bereits die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen und mögliche Konflikte darzustellen. In der vorliegenden Untersuchung werden daher folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm;
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr.

Im Rahmen der Vorsorge in der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte (OW) gemäß Beiblatt 1 [3] zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“[4], wobei die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“ [2] orientieren.

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung durch den Verkehrslärm für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Ggf. sind Festsetzungen von passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 erforderlich.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 [3] auf die TA Lärm, die im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens maßgebend ist. Grundsätzlich ist bei einer Beurteilung gemäß TA Lärm die Gesamtbelastung aus Gewerbelärm zu betrachten. Daher sind im vorliegenden Fall die umliegenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

2. Örtliche Situation

Die in Aussicht genommene Fläche befindet sich südöstlich der Holmer Straße (L261) und schließt an das im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzte Gewerbegebiet an. Im Nordosten sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. In direkter Nachbarschaft sind allgemeine Wohngebiets- Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Die genauen örtlichen Gegebenheiten sind dem Lageplan in der Anlage A 1 zu entnehmen.

3. Beurteilungsgrundlagen

3.1. Schalltechnische Anforderungen in der Bauleitplanung

3.1.1. Allgemeines

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes erfolgt nach den Kriterien der DIN 18005 Teil 1 [3] in Verbindung mit dem Beiblatt 1 [4] unter Beachtung folgender Gesichtspunkte:

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.
- Nach § 50 BImSchG ist die Flächenzuordnung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen unter anderem auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Orientierungswerte nach [4] stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Konkreter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005/1 in diesem Zusammenhang ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen (insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Über den Abwägungsspielraum gibt es keine Regelungen. Zur Beurteilung des Verkehrslärms kann man hilfsweise als Obergrenze die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV [2] heranziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass die 16. BImSchV rechtlich insoweit nicht strittig ist.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 wegen der

unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die im Rahmen dieser Untersuchung zu betrachtenden Nutzungsarten legt Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 die in Tabelle 1 zusammengefassten Orientierungswerte für Beurteilungspegel aus Verkehrs- und Gewerbelärm fest. Beurteilungszeiträume sind die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts.

Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 [4]

Nutzungsart	Orientierungswert nach [4]		
	tags	nachts	
		Verkehr ^{a)}	Anlagen ^{b)}
dB(A)			
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

^{a)} gilt für Verkehrslärm;

^{b)} gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung [2]

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB(A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

3.1.2. Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten

Um bereits in der Phase der Bauleitplanung sicherzustellen, dass auch bei enger Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung, Verkehrswegen und Wohnen die Belange des Schallschutzes betreffende Konflikte vermieden werden, stehen verschiedene planerische Instrumente zur Verfügung.

Von besonderer Bedeutung sind:

- die Gliederung von Baugebieten nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftigen

Nutzungen,

- aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle;
- Emissionsbeschränkungen für Gewerbeflächen durch Festsetzung maximal zulässiger flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel als Emissionskontingentierung „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ im Sinne von § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 BauNVO sowie eines entsprechenden Nachweisverfahrens,
- Maßnahmen der Grundrissgestaltung und der Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden,
- Vorzugsweise Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude,
- ersatzweise passiver Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau [6].

Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.

4. Verkehrslärm

4.1. Verkehrsmengen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quelle wird die Holmer Straße als öffentlicher Verkehrsweg berücksichtigt.

Die aktuellen Verkehrsbelastungen der Holmer Straße wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen [10] angesetzt.

Aufgrund der Änderung einer Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche ist auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert. Daher ist eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

Eine Zusammenstellung der Verkehrsbelastungen findet sich in der Anlage A 2.1.

4.2. Emissionen aus Straßenverkehrslärm

Die Emissionspegel wurden entsprechend den Rechenregeln gemäß RLS-90 [7] berechnet. Eine Zusammenstellung zeigt die Anlage A 2.3.

4.3. Immissionen

4.3.1. Allgemeines

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des EDV-Programms CadnaA [9] auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 [7].

Für die Beurteilung werden im Ausbreitungsmodell zudem die Abschirmwirkung von vorhandenen Gebäuden außerhalb des Plangeltungsbereiches sowie Reflexionen an den Gebäudeseiten berücksichtigt. Die Berechnung der Geräuschbelastung innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt in Form von Rasterlärnkarten.

Das maßgebende Umfeld des Plangeltungsbereichs ist weitgehend eben, so dass mit einem ebenen Geländemodell gerechnet wurde.

Die in die Modellrechnung eingehenden örtlichen Gegebenheiten sowie die Lage der Lärmquellen sind aus der Anlage A 1 ersichtlich.

4.3.2. Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebiets sind Ausweisungen als Mischgebiet und als Gewerbegebiet geplant. Die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm im Plangebiet sind in der Anlage A 2.4 in Form von Rasterlärnkarten dargestellt.

Zur Beurteilung von Schutzmaßnahmen im Bereich der Erdgeschosse (Aufpunkthöhe 2,8 m) und der Obergeschosse (Aufpunkthöhe: 5,6 m und 8,4 m) wurden Berechnungen durchgeführt.

Im Plangeltungsbereich ergeben sich Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm von bis zu etwa 53 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Insgesamt ist festzustellen, dass im gesamten Bereich des Gewerbegebiets sowohl die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten als auch die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und von 59 dB(A) nachts eingehalten werden.

Im Bereich des Mischgebiets werden ebenfalls sowohl der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts eingehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018) [5], [6].

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der

Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Außenwohnbereiche können im gesamten Plangeltungsbereich frei angeordnet werden, da der jeweils geltende Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

5. Textvorschläge für Begründung und Festsetzungen

5.1. Begründung

a) Allgemeines

Die Gemeinde Hetlingen beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung einer Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche zu schaffen.

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.

Die Auswirkungen aus Gewerbelärm wurden in der vorliegenden Untersuchung nicht detailliert betrachtet, da dies in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen vom 6. Juni 2017 bereits erfolgte. Durch die Änderung der Ausweisung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet ergeben sich im vorliegenden Fall keine immissionsschutzrechtlichen Veränderungen.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

b) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Die aktuellen Verkehrsbelastungen der Holmer Straße wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen angesetzt.

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.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches zeigt sich, dass die sowohl die jeweils geltenden Orientierungswerte als auch die jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) 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. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Außenwohnbereiche können im gesamten Plangeltungsbereich frei angeordnet werden, da der jeweils geltende Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

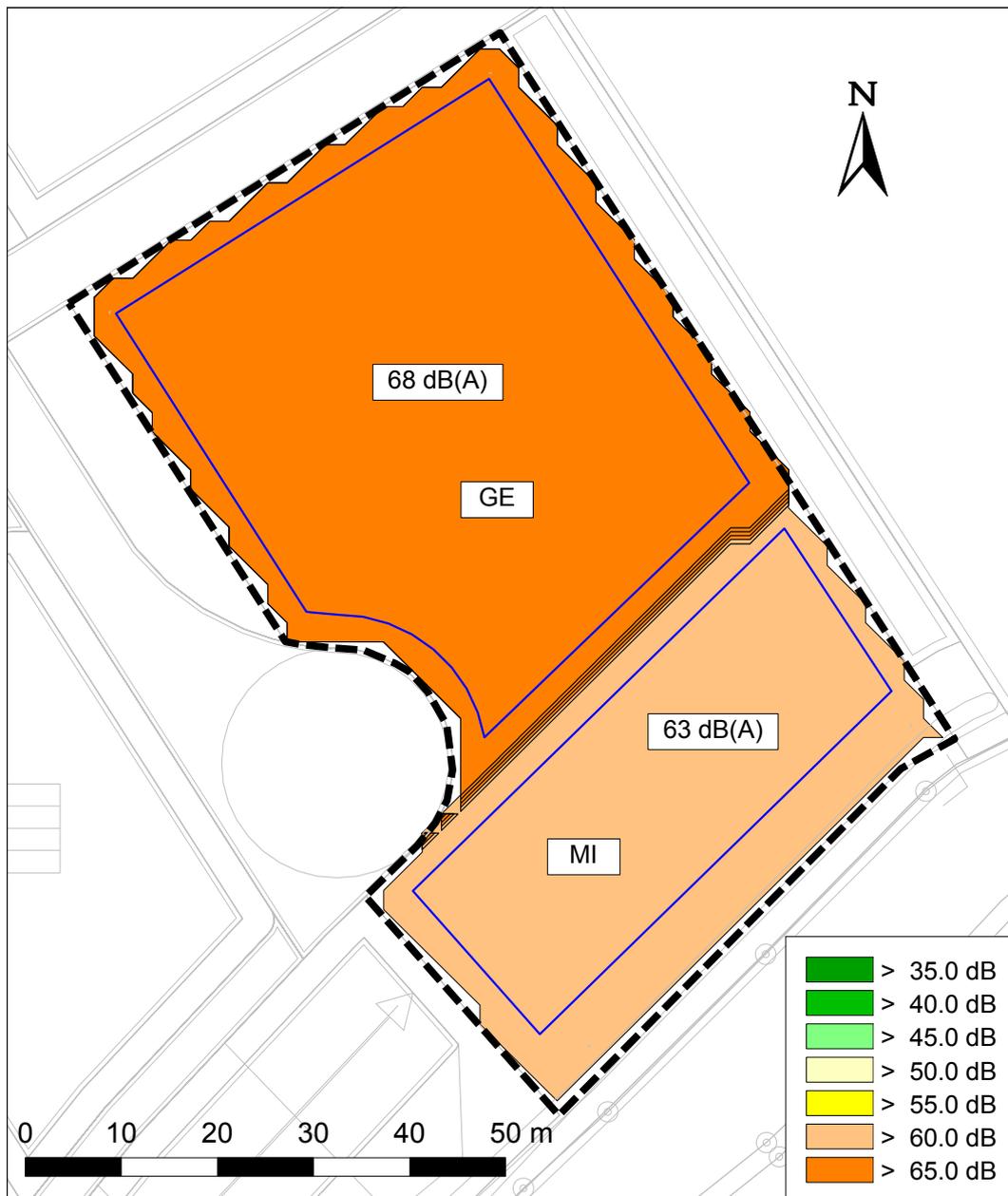
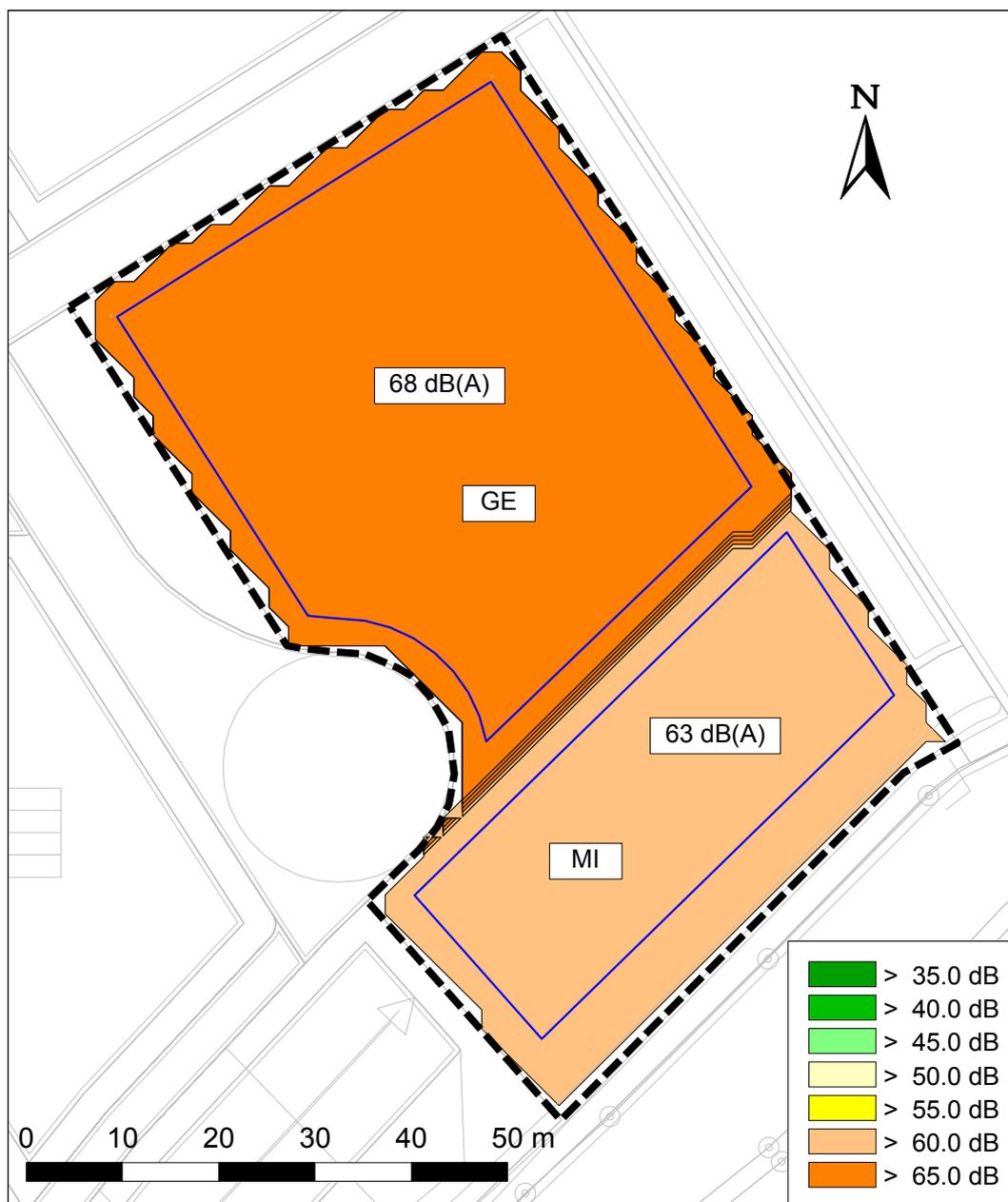


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



5.2. Festsetzungen

a) Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

(Hinweis 1 an den Planer: Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind Abbildung 1 und Abbildung 2 zu entnehmen. Diese sind entsprechend in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.)

Außenwohnbereiche können im gesamten Plangeltungsbereich frei angeordnet werden, da der jeweils geltende Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

(Hinweis 2 an die Verwaltung und den Planverfasser: Die DIN-Vorschrift 4109 ist im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinzuweisen.)

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Bargteheide, den 27. Juli 2018

erstellt durch:

gez.

Dipl.-Ing. (FH) Bianca Berghofer
Projektingenieurin



geprüft durch:

gez.

Dipl.-Phys. Dr. Bernd Burandt
Geschäftsführender Gesellschafter

6. Quellenverzeichnis

Gesetze, Verwaltungsvorschriften und Richtlinien

- [1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773);
- [2] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269);
- [3] DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;
- [4] DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- [5] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018;
- [6] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018;

Emissions-/Immissionsberechnung

- [7] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90, Ausgabe 1990;
- [8] Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. vollständig überarbeitete Auflage, 2007;
- [9] DataKustik GmbH, Software, Technische Dokumentation und Ausbildung für den Immissionsschutz, München, CadnaA® für Windows™, Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Lärmimmissionen im Freien, Version 2018 MR 1 (32-Bit), Juni 2018;

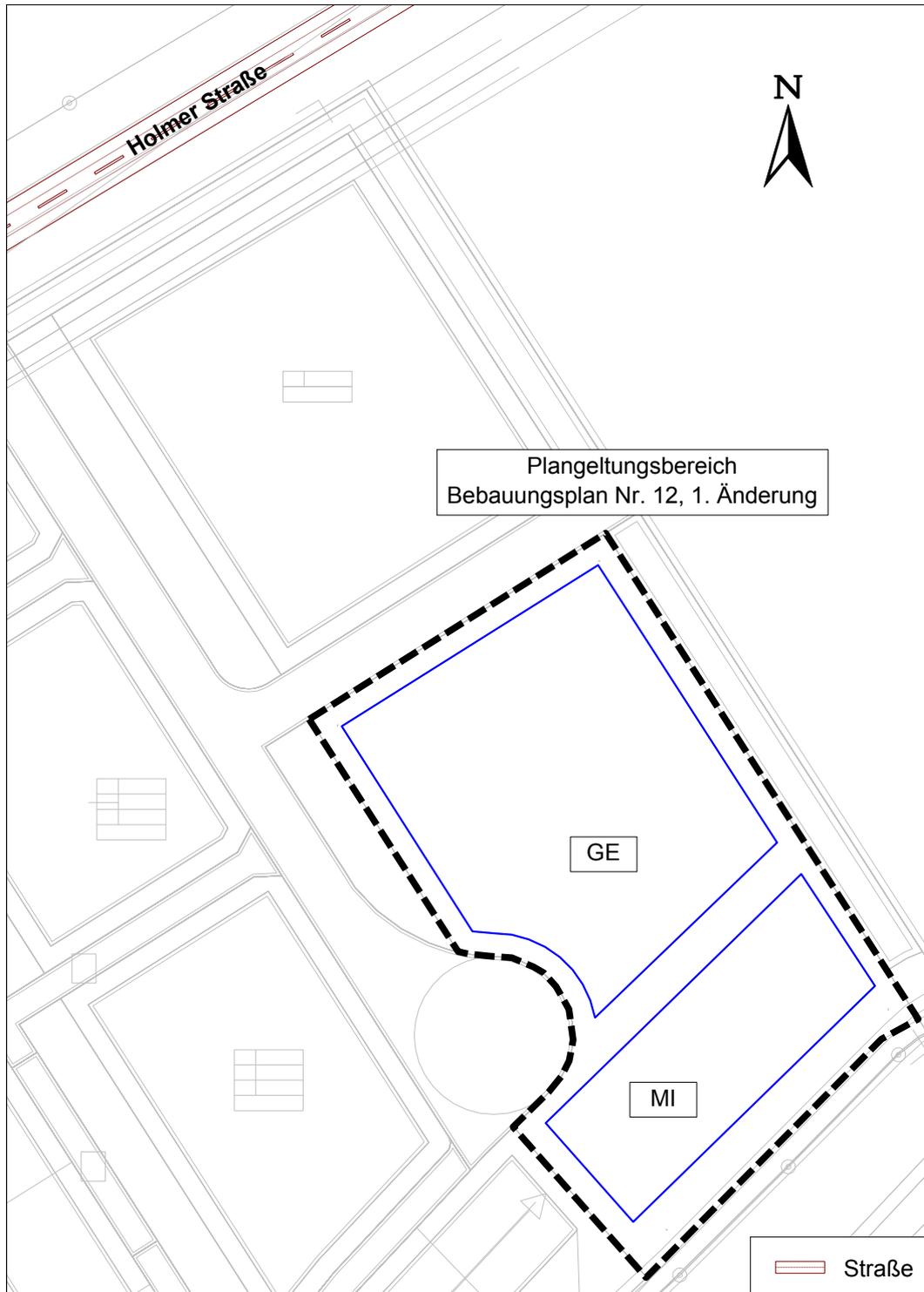
Sonstige projektbezogene Quellen und Unterlagen

- [10] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Hetlingen, Projektnummer: 16008, LAIRM CONSULT GmbH, Bargteheide, Stand 6. Juni 2017;
- [11] Planzeichnungen von WRS Architekten & Stadtplaner, Hamburg, Stand 4. Juni 2018;

7. Anlagenverzeichnis

A 1	Lageplan, Maßstab 1:1.000	II
A 2	Verkehrslärm	III
A 2.1	Verkehrsbelastung.....	III
A 2.2	Basis-Emissionspegel.....	III
A 2.3	Emissionspegel	III
A 2.4	Zunahmen der Emissionspegel	Fehler! Textmarke nicht definiert.
A 2.5	Beurteilungspegel aus Verkehrslärm	IV
A 2.5.1	Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 2,0 m, Maßstab 1:750.....	IV
A 2.5.2	Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 2,8 m, Maßstab 1:750.....	V
A 2.5.3	Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 5,6 m, Maßstab 1:750.....	VI
A 2.5.4	Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 8,4 m, Maßstab 1:750.....	VII
A 2.5.5	Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 2,8 m, Maßstab 1:750....	VIII
A 2.5.6	Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 5,6 m, Maßstab 1:750.....	IX
A 2.5.7	Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 8,4 m, Maßstab 1:750.....	X

A 1 Lageplan, Maßstab 1:1.000



A 2 Verkehrslärm

A 2.1 Verkehrsbelastung

Sp	1	2	3	4	5	6	7	8
Ze	Kürzel	Straßenabschnitt	Prognose-Nullfall 2030/35			Prognose-Planfall 2030/35		
			DTV	p _t	p _n	DTV	p _t	p _n
			Kfz/ 24 h	%	%	Kfz/ 24 h	%	%
Holmer Straße (L261)								
1	str1	nordöstlich Zufahrt (außerorts)	3.205	4,5	4,2	3.205	4,5	4,2
2	str2	südwestlich Zufahrt (außerorts)	2.605	4,3	4,0	2.605	4,3	4,0
3	str3	südwestlich Zufahrt (innerorts)	2.605	4,3	4,0	2.605	4,3	4,0

A 2.2 Basis-Emissionspegel

Die folgende Zusammenstellung zeigt die in dieser Untersuchung verwendeten Basis-Emissionspegel $L_{m,E}$ gemäß RLS-90. Die Angaben sind auf 1 Pkw- oder Lkw-Fahrt je Stunde bezogen.

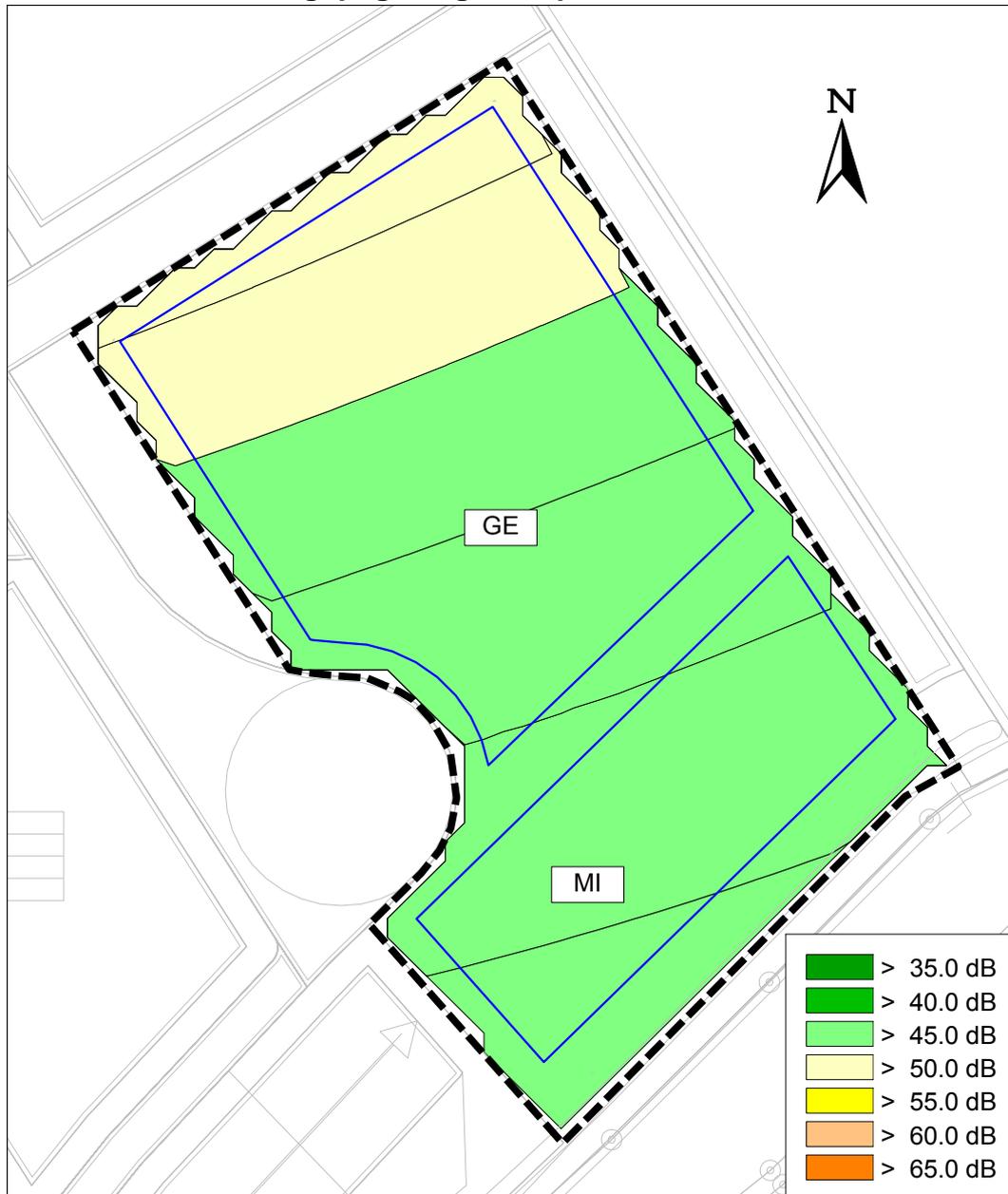
Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ze	Straßentyp		Steigung/ Gefälle		Straßen- oberfläche		Geschwindig- keiten		Emissions- pegel	
			g	D _{Stg}	StrO	D _{StrO}	v _{PKW}	v _{LKW}	L _{m,E,1}	
	Kürzel	Beschreibung	%	dB(A)		dB(A)	km/h		dB(A)	
1	asph100	nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone und Splitmastix- asphalt	< 5	0,0	asphalt	0,0	100	100	37,2	48,1
2	asph050		< 5	0,0	asphalt	0,0	50	50	30,7	44,3

A 2.3 Emissionspegel

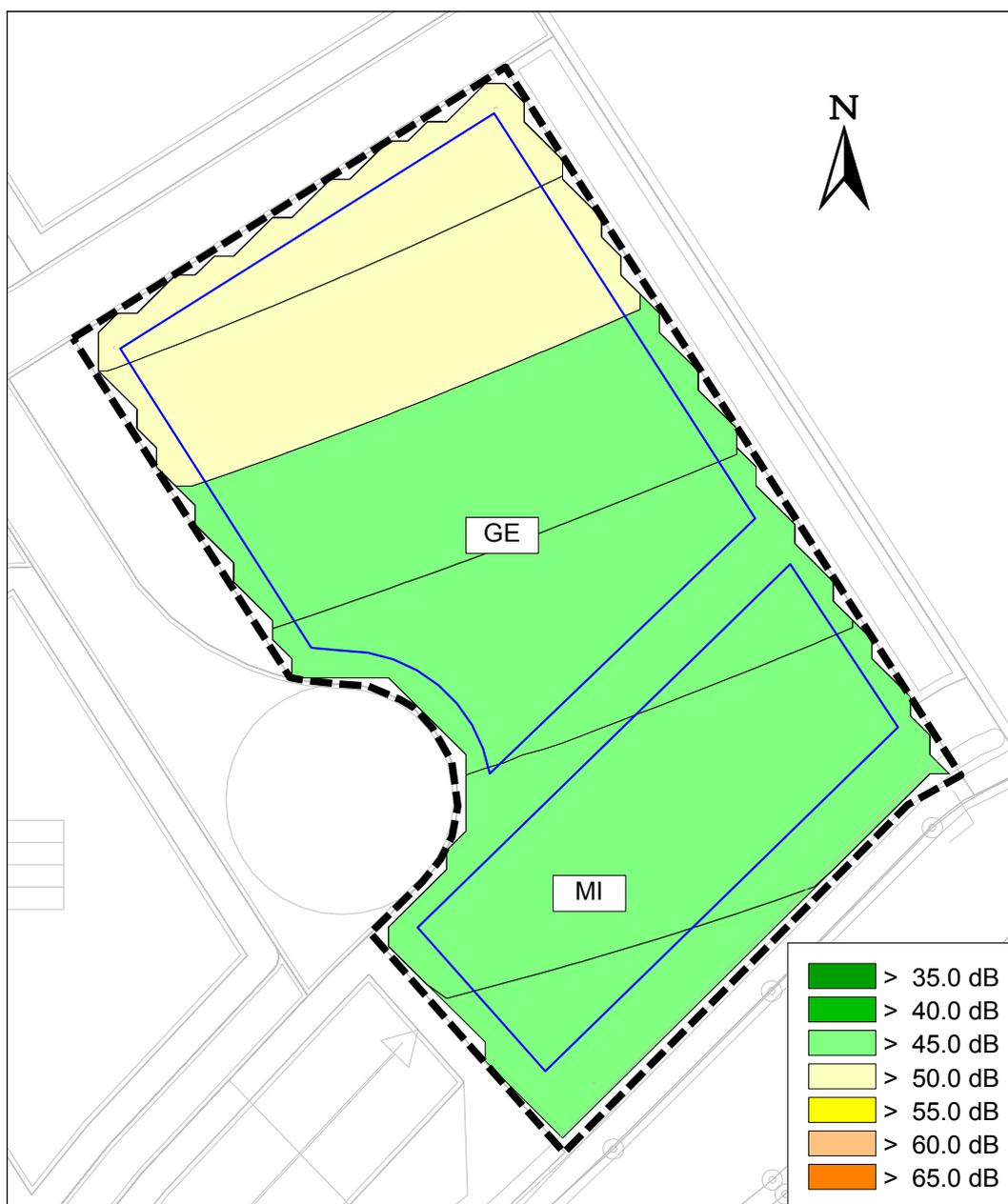
Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ze	Straßen- ab- schnitt	Basis- L _{m,E}	Prognose-Nullfall 2030/35						Prognose-Planfall 2030/35					
			maßgebliche Verkehrs- stärken		maßgebli. Lkw- Anteile		Emissions-pegel L _{m,E}		maßgebliche Verkehrs- stärken		maßgebli. Lkw- Anteile		Emissions- pegel L _{m,E}	
			M _t	M _n	p _t	p _n	tags	nachts	M _t	M _n	p _t	p _n	tags	nachts
			Kfz/h		%		dB(A)		Kfz/h		%		dB(A)	
Holmer Straße (L261)														
1	str1	asph100	183	34	4,5	4,2	61,2	53,8	183	34	4,5	4,2	61,2	53,8
2	str2	asph100	147	31	4,3	4,0	60,2	53,3	147	31	4,3	4,0	60,2	53,3
3	str3	asph050	147	31	4,3	4,0	55,3	48,3	147	31	4,3	4,0	55,3	48,3

A 2.4 Beurteilungspegel aus Verkehrslärm

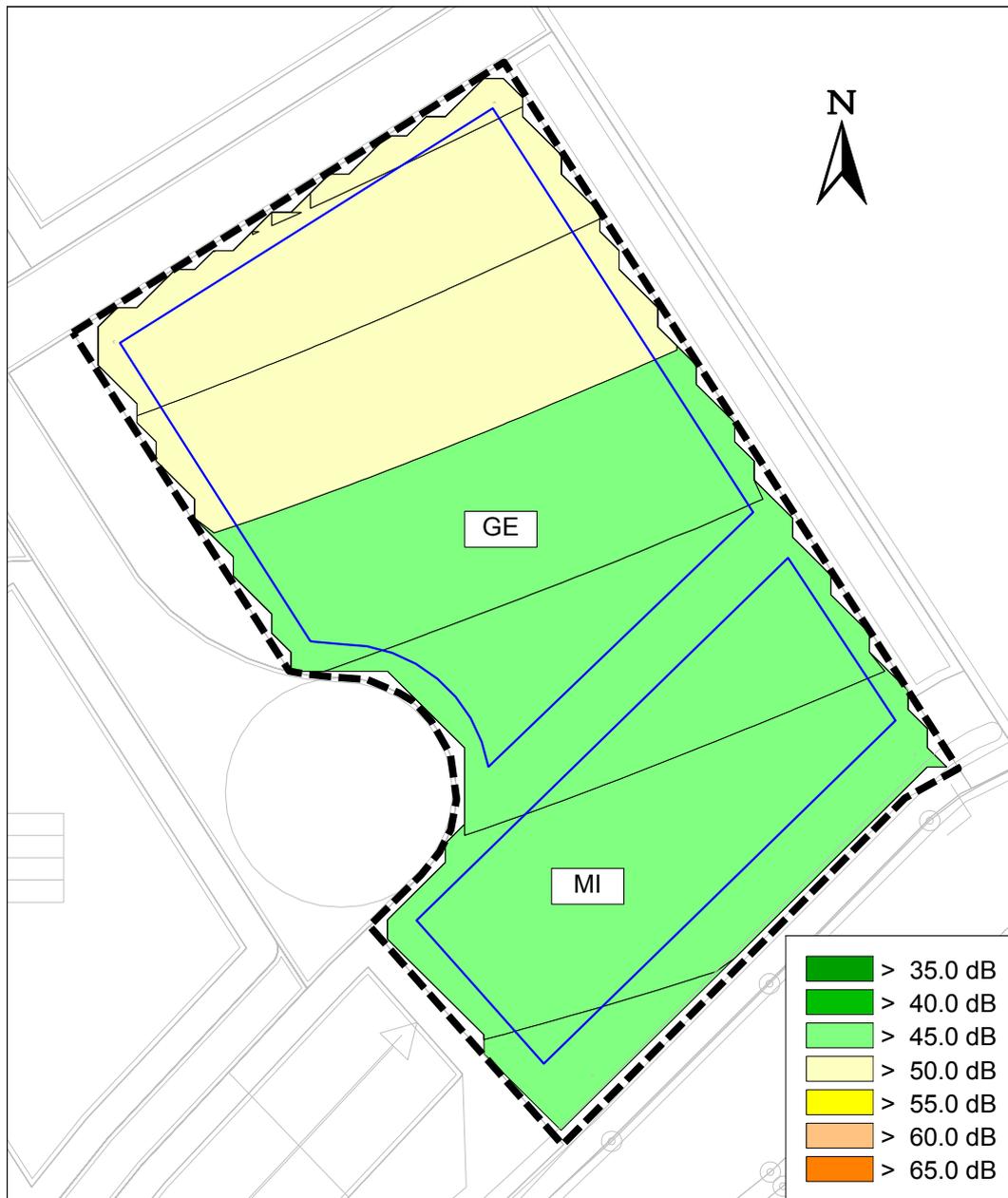
A 2.4.1 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 2,0 m, Maßstab 1:750



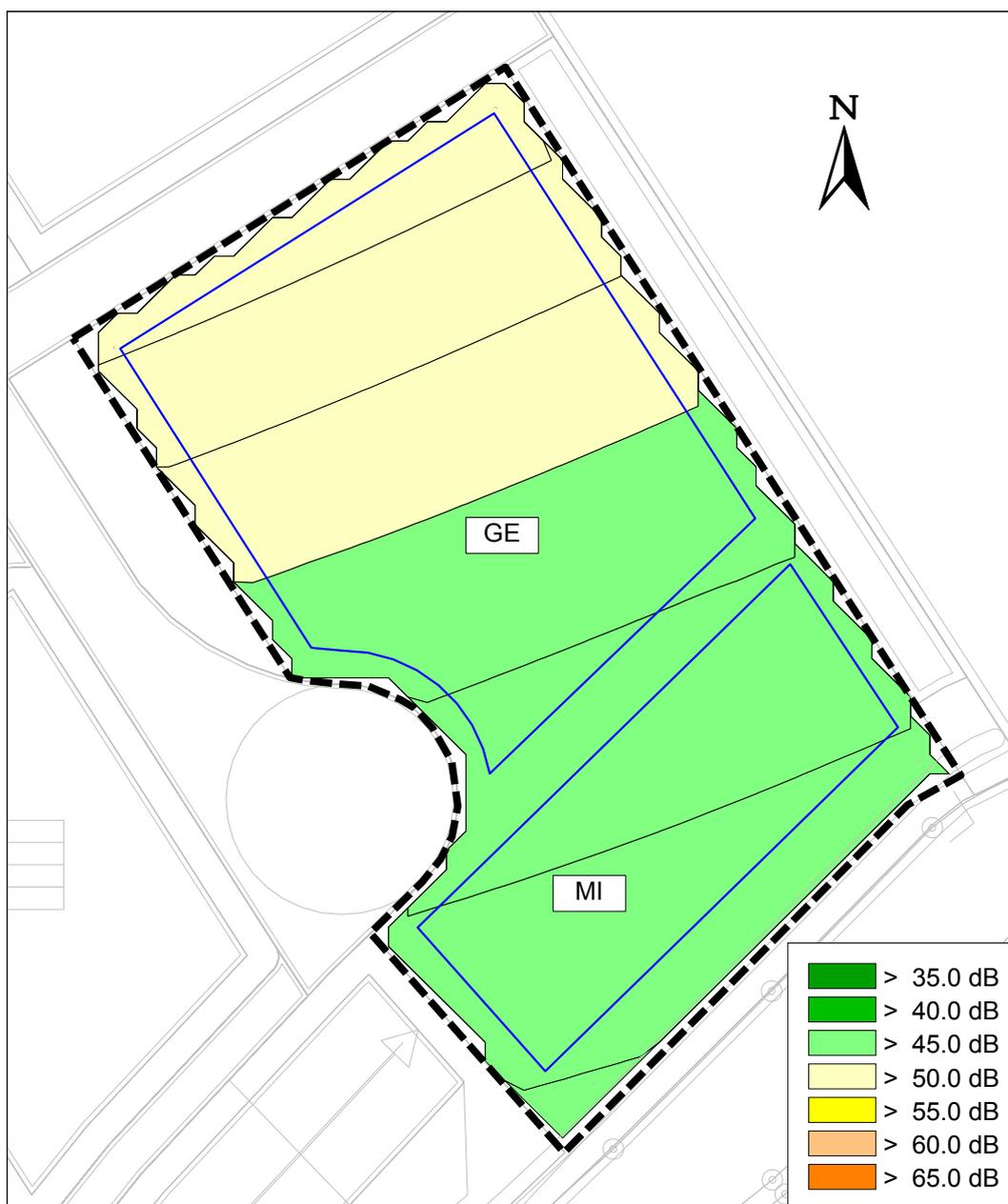
A 2.4.2 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 2,8 m, Maßstab 1:750



A 2.4.3 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 5,6 m, Maßstab 1:750



A 2.4.4 Beurteilungspegel tags, Aufpunkthöhe 8,4 m, Maßstab 1:750



A 2.4.5 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 2,8 m, Maßstab 1:750



A 2.4.6 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 5,6 m, Maßstab 1:750



A 2.4.7 Beurteilungspegel nachts, Aufpunkthöhe 8,4 m, Maßstab 1:750



VERKEHRLICHE STELLUNGNAHME

- Gemeinde Hetlingen, Änderung B.-Plan Nr. 12 -

Auswirkungen der Änderung auf die verkehrliche Erschließung

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist ein Teil der ursprünglich vorgesehenen Gewerbefläche (ca. 1.700 m²) zukünftig als Mischgebietsfläche auszuweisen. Es gelten die Berechnungsgrundlagen aus der Verkehrsuntersuchung vom 07.06.2017.

Dies bedeutet für die Verkehrserzeugung durch die zukünftig um ca. 1.000 m² Bruttogeschossfläche kleinere Gewerbefläche eine Verringerung in der maßgeblichen Spitzenstunde von 1 Fahrzeug als Quellverkehr und einer Verringerung von 6 Fahrzeugen im Zielverkehr.

Für die Verkehrserzeugung aus den Mischgebietsflächen (ca. 3 Wohneinheiten mehr sowie ca. 800 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche) bedeutet die Veränderung eine Zunahme im Quellverkehr der maßgeblichen Spitzenstunde von 2 Fahrzeugen und einer Zunahme im Zielverkehr im selben Zeitraum von 5 Fahrzeugen.

Zusammenfassend ist somit keine signifikante Änderung der Verkehrsmengen durch die Anpassung zu erwarten. Es sind weiterhin die Erkenntnisse aus der Verkehrsuntersuchung vom 07.06.2017 maßgebend. Auf eine erneute Ausarbeitung der Verkehrsuntersuchung wird verzichtet.

Verfasst: Pinneberg, den 27.06.2018

d+p ■ dänekamp und partner
BERATENDE INGENIEURE VBI



i.A. Falk Derendorf

Protokoll Wegebegehung 20. April 2018

Teilnehmer: Holger Martinsteig, Ralf Hübner, Michael Rahn (alle Bauausschuss), Stefan Rieger (Amt), Jörg Rose (Amtsbauhof)

Sportplatz, Baum in Zaun gewachsen

Konsequenz: Amtsbauhof ersetzt Stück für Stück den alten Zaun mit dem Metallgittergeflecht aus dem ersten Abschnitt

Dringlichkeit: mittel,

**Op de Weid, Parkfläche, wilde Gartendeponie**

Konsequenz: **Ordnungsamt** schreibt Anlieger **freundlich** an, den Platz nicht mit Gartenresten zu belegen

Dringlichkeit:

**Sportplatz, Wurzel schiebt Pflastersteine hoch**

Konsequenz: Amtsbauhof legt frei und setzt Steine neu

Dringlichkeit: mittel,

**Hauptstraße in großen Abschnitten und auch Nebenstraßen, Kantsteine höher als Gehwegpflasterung**

Konsequenz: Auftrag an Firma, sobald Mittel zur Verfügung stehen.

Dringlichkeit: hoch



Hauptstraße 39, Asphalt löst sich auf
Konsequenz: Amtsbauhof ersetzt durch Kaltasphalt
Dringlichkeit: mittel,



Hauptstraße/Schulstraße, aufwachsender Hupfel, möglicherweise Rest aus alter Verkehrsinsel
Konsequenz: Wegeunterhaltungsverband saniert
Dringlichkeit: mittel



Hauptstraße/Schulstraße Markierung löst sich auf
Konsequenz: Amtsbauhof erneuert
Dringlichkeit: mittel,



Achter de Höf, Seitenränder im kompletten Bereich stark abgesackt
Konsequenz: Bauhof füllt auf
Dringlichkeit: hoch



Achter de Höf, Gullideckel ragt heraus
Konsequenz: Meldung an AVE
Dringlichkeit: hoch



Schulstraße/Achtern Diek, Lücken in der Pflasterung, Gefahr des Absackens Richtung Grundstücke im Verlauf der Straße

Konsequenz: neues Rechteckpflaster mit tiefem Abschlussstein sobald Mittel zur Verfügung stehen

Dringlichkeit: mittel



Krugstraße/Deicheck, hohe Stolperkante

Konsequenz: neues Rechteckpflaster mit Abschluss, sobald Mittel zur Verfügung stehen, Bauhof nimmt Platten auf, um die gefährlichsten Stellen zu beheben

Dringlichkeit: hoch



Achtern Diek, Asphalt reißt auf

Konsequenz: Amtsbauhof saniert mit Kaltasphalt

Dringlichkeit: mittel



Blink, lange Risse im Asphalt im zweiten Bauabschnitt laut Herrn Rieger unvermeidlich, weil der Unterbau nicht erneuert worden ist

Konsequenz: Risse vergießen, bevor der Winter sie weiter aufbricht

Dringlichkeit: hoch



Hauptstraße 18 (auch Cranz gegenüber Grundstück Schaltanlagen Seifert, Cranz 7), hochstehenden Schachtdeckel

Konsequenz: Meldung an AVE

Dringlichkeit: hoch



Schulstraße/Hauptstraße, Verschiebungen im Rechteckpflaster

Konsequenz: Ordnungsamt schreibt Eigentümer freundlich an, da dort neue Leitungen privat verlegt wurden und danach die Steine nicht ordentlich wieder eingebaut wurden

Dringlichkeit: hoch



Hauptstraße/schräg gegenüber Raiba, hohe Stolperkanten

Konsequenz: neues Rechteckpflaster mit Abschluss, sobald Mittel zur Verfügung stehen, Hydranten (Wasserverband) bilden Stolperkante

Dringlichkeit: hoch



Hauptstraße, Kirche bis Feldstroot, unebenes Pflaster

Konsequenz: Hetlinger Rechteckpflaster auf kompletter Länge. Amt überprüft, inwieweit der Vorplatz Hauptstraße gegenüber dem Marschtreff auch Gemeindeeigentum ist, da dort auch ein Schacht absackt, der gegebenenfalls eingebunden sein muss in die Sanierung

Dringlichkeit: hoch



Hauptstraße 60, abgesackte Platten vor den Bäumen

Konsequenz: Bauhof gleicht Boden aus und setzt Platten neu
Dringlichkeit: mittel



Hauptstraße/Sandstücken, unebene Steine im Bereich der Bushaltestelle

Konsequenz: neues Rechteckpflaster
Dringlichkeit: hoch



Cranz 26, Löcher im Asphalt

Konsequenz: Amtsbauhof saniert mit Kaltasphalt
Dringlichkeit: hoch



Cranz 16, Löcher im Asphalt vermutlich durch schweren Aufsteller

Konsequenz: Ordnungsamt schreibt Eigentümer an und bittet um Reparatur
Dringlichkeit: hoch



Gemeinde Hetlingen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0186/2018/HET/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 10.07.2018
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Wegeausschuss der Gemeinde Hetlingen	04.09.2018	öffentlich
Gemeindevertretung Hetlingen	13.09.2018	öffentlich

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch für den Bereich nördlich der Hauptstraße, östlich der Straße Opn Feld

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeindevertretung Hetlingen hat am 14.12.2017 beschlossen, für ein Grundstück in der Straße Opn Feld eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Anlass ist die geplante Zulassung eines Einfamilienhauses.

Dieser Beschluss wurde bekannt gemacht.

Es wurde beschlossen, die Planung im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligungen durchzuführen.

Mit der Antragstellerin wurde ein Kostenübernahmevertrag geschlossen.

Mit der Durchführung des Planverfahrens wurde gemäß Beschlussfassung das Stadtplanungsbüro Möller aus Wedel beauftragt. Das Büro hat einen Entwurf erarbeitet, welcher der Vorlage als Anlage beigefügt ist.

Der Entwurf sieht im Grunde genommen nur einen Geltungsbereich vor. Die Bebauung des Grundstückes hat sich dann an der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügen in die nähere Umgebung) gemäß § 34 BauGB zu orientieren.

Die Verwaltung empfiehlt den vorliegenden Entwurf zu beschließen (ggf. mit Änderungen) und die Verwaltung mit den nächsten Verfahrensschritten zu beauftragen.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragstellerin.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Wegeausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

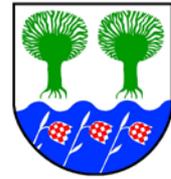
1. Der Entwurf für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch für den Bereich nördlich der Hauptstraße, östlich der Straße Opn Feld und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Rahn-Wolff

Anlagen:

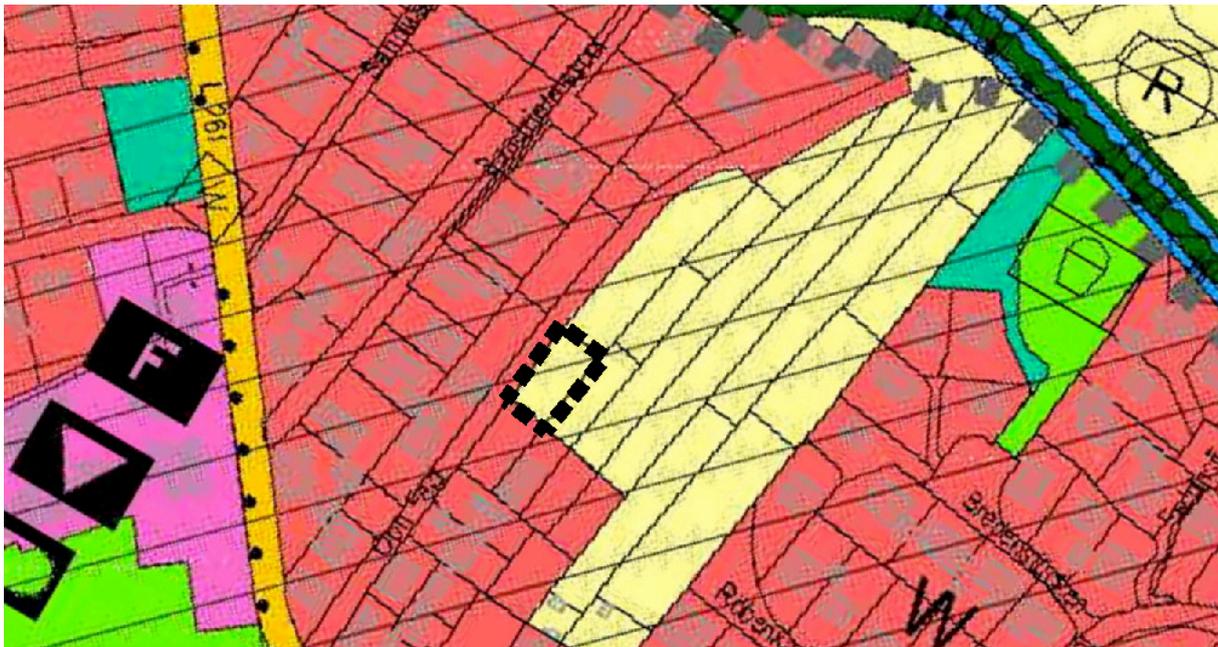
- Planzeichnung und Begründung

GEMEINDE HETLINGEN



BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 1

für das Gebiet östlich der Straße „Op'n Feld“, nördlich und östlich der dort vorhandenen Bebauung – Flurstück 241/49



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 17. April 2018

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	1
1.1. Rechtsgrundlagen	1
1.2. Lage und Umfang des Plangebietes	1
1.3 Rechtliche und planerische Bindungen	2
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	6
3. Inhalt der Einbeziehungssatzung	6
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
5. Immissionsschutzmaßnahmen	7
6. Artenschutz	7
7. Umweltschützende Belange / Eingriffsregelung	8
8. Auswirkungen	9
9. Kosten	9

**BEGRÜNDUNG
ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 1 DER GEMEINDE HETLINGEN**

**für das Gebiet östlich der Straße „Op´n Feld“, nördlich und östlich der dort
vorhandenen Bebauung – Flurstück 241/49**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-
verfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.**

**Die Begründung zur Einbeziehungssatzung erläutert das Planungserfordernis
und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen
über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die
von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.**

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), aufgestellt.

Als Plangrundlage diene ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte – M 1 : 500. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Flurstück 241/49 der Flur 1 Gemarkung Hetlingen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hetlingen beschloss am 14.12.2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 (Aufstellungsbeschluss).

1.2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Flurstück 241/49 der Flur 1 der Gemeinde Hetlingen. Es befindet sich südlich und nördlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, an der Straße „Op´n Feld“. Der Plangeltungsbereich ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Mähgrünland genutzt. Die Fläche beträgt ca. 504 m².

1.3 Rechtliche und planerische Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich die Hetlingen innerhalb des 10km-Umkreises zu dem Mittelzentrum im Verdichtungsraum Wedel sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Hetlingen innerhalb eines Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft sowie im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung sind Räume, die sich aufgrund ihrer naturräumlichen Potenziale und ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. Innerhalb dieser Räume soll eine gezielte Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden.

Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume sowie zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.

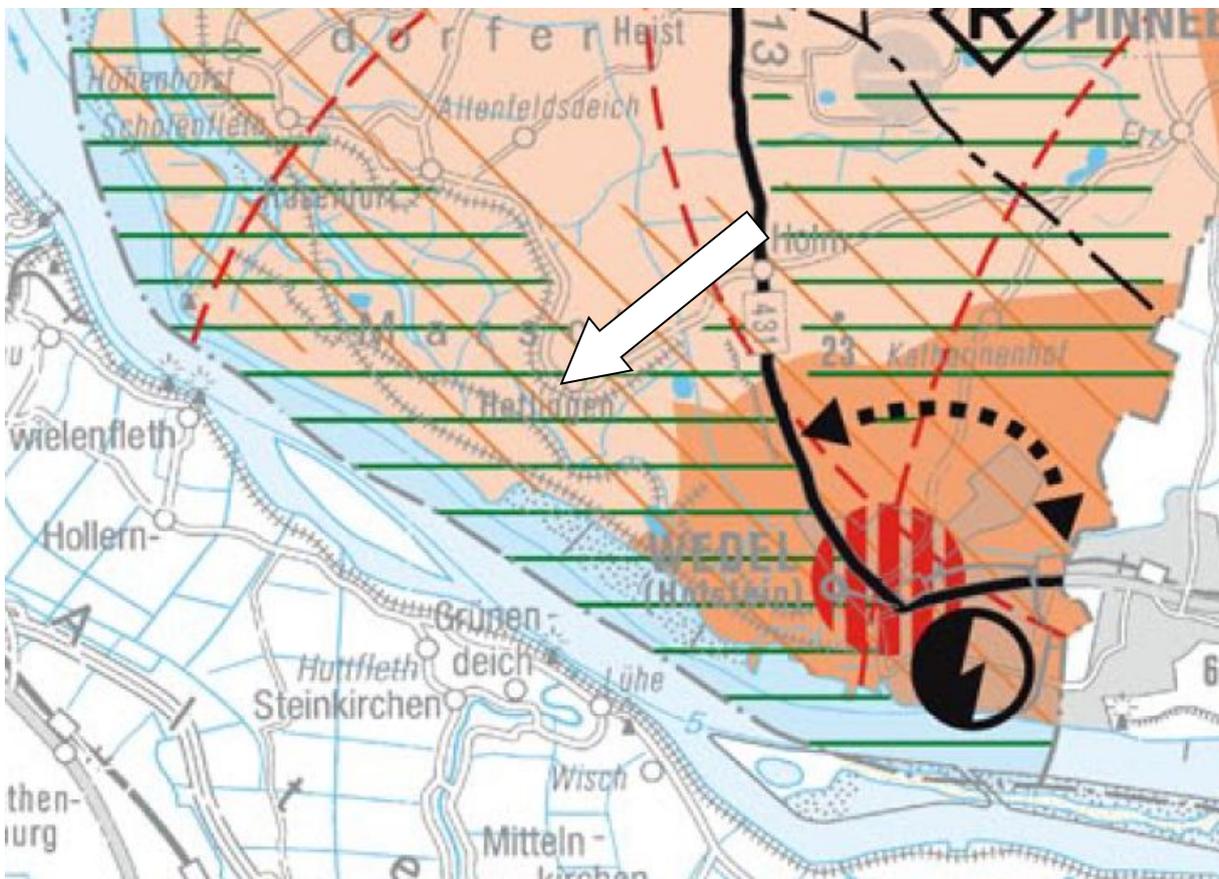


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. 1
der Gemeinde Hetlingen

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des Nahbereiches zum Mittelzentrum Wedel. Des Weiteren befindet sich der Plangeltungsbereich in der Nähe einer regionalen Straßenverbindung, der Landesstraße L261. Weitere Bindungen sieht der Regionalplan für den Plangeltungsbereich nicht vor.

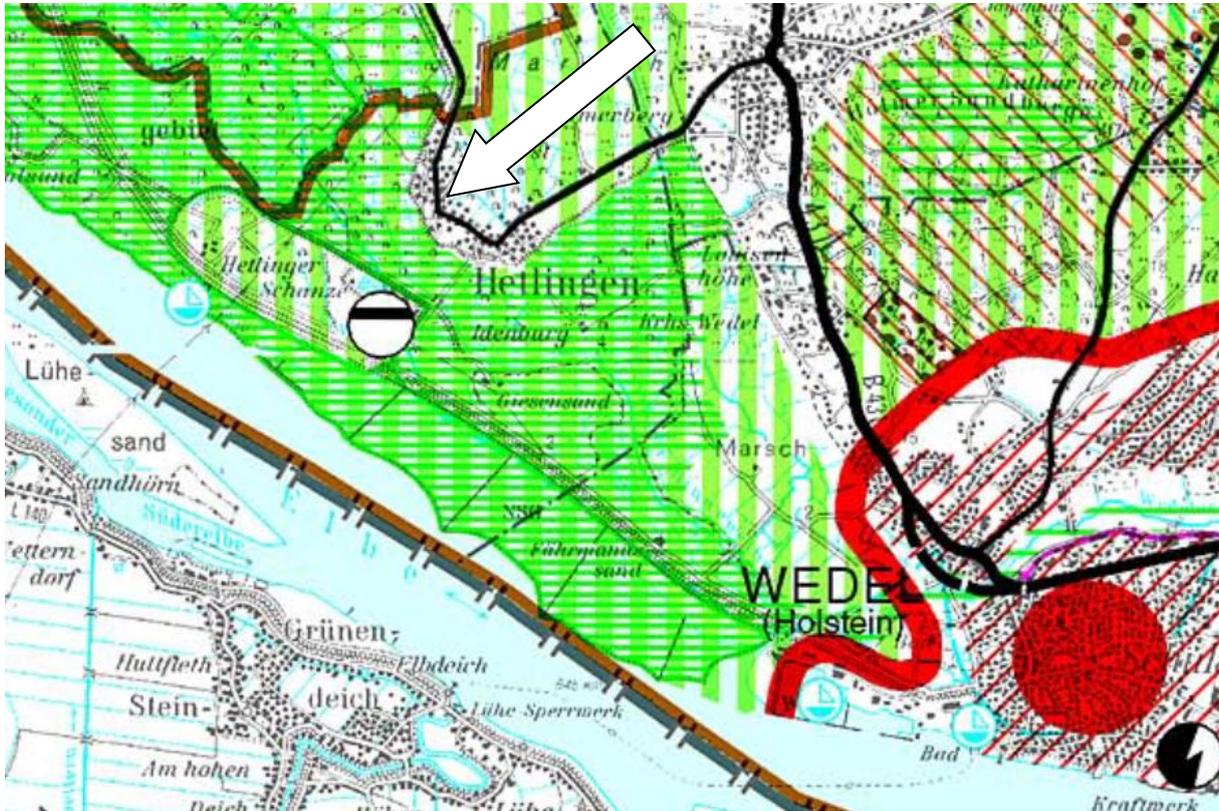


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I

Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Hetlingen

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht folgende Bindungen für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 1 vor:

- Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungseignung.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftschutzgebietes „Pinneberger Elbmarschen“ (LSG 04)
- Weiterhin sieht der Landschaftsrahmenplan die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes vor. Dieses wurde mittlerweile ausgewiesen. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.

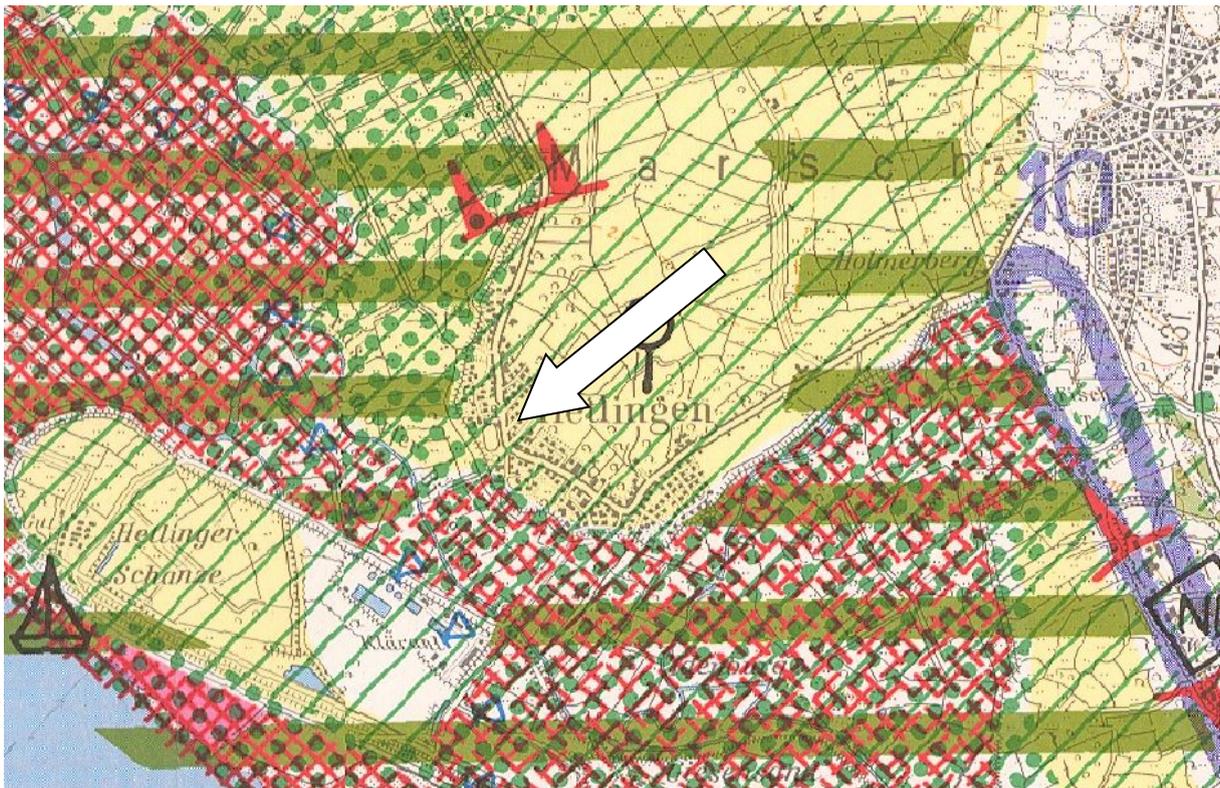


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. 1
der Gemeinde Hetlingen

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hetlingen stellt den Plangeltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hetlingen

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Plangeltungsbereich wird momentan landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Außenbereich. Im Rahmen der Einbeziehungssatzung wird das Flurstück 241/49 in den Innenbereich der Gemeinde Hetlingen aufgenommen. Damit findet eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Hetlingen statt.

Die Einbeziehungssatzung ist notwendig, um ein abgerundetes Ortsbild zu erzeugen und um die bereits bestehende technische und verkehrliche Infrastruktur wirtschaftlich besser auszunutzen. Auf der westlichen Seite der Straße „Op´n Feld“ verläuft die Bebauung wesentlich weiter in Richtung Norden. Es erfolgt deshalb keine Ausdehnung der vorhandenen Siedlung in die freie Landschaft, sondern lediglich eine Abrundung des Ortsbildes.

Die angrenzende Bebauung in der Straße „Op´n Feld“, die geprägt ist durch Einfamilienhäuser und private Gärten, ist ein städtebaulich hinreichend konkreter Rahmen für eine ergänzende Bebauung.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung werden Bauanträge innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Gemeinde Hetlingen sieht das "Einfügen in die nähere Umgebung" als Leitlinie für zukünftige Bauanträge an. Das bedeutet, dass zukünftige Wohngebäude oder Erweiterungen bestehender Gebäude sich nach dem Grad der Grundstücksausnutzung und der Höhe der baulichen Anlagen dem anzupassen haben, was in der Nachbarschaft vorhanden ist.

3. Inhalt der Einbeziehungssatzung

Die Satzung wird erlassen, damit das Flurstück 241/49, welches sich momentan im Außenbereich befindet, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen wird. Die Einbeziehungssatzung dient dazu, die Abgrenzung des Innenbereiches zum Außenbereich geringfügig zu erweitern und damit ein abgerundetes Ortsbild zu schaffen. Weiterhin soll die bereits vorhandene technische und verkehrliche Erschließung wirtschaftlich besser ausgenutzt werden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird bereits jetzt durch die vorhandene bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt. Dazu trägt insbesondere die Bebauung auf der westlichen Seite der Straße „Op´n Feld“ bei, die deutlich weiter nach Norden reicht als die Bebauung auf der östlichen Seite.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Von dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche

können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 1 wird von der Straße Op´n Feld“ aus erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Durch die Einbeziehung des Flurstücks in den Innenbereich wird die technische und verkehrliche Infrastruktur wirtschaftlich besser ausgenutzt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers sowie des Schmutzwassers erfolgt durch Anbindung an vorhandene Entsorgungsleitungen innerhalb der Straße Op´n Feld.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches verläuft eine Regenwasserleitung. Im Rahmen der konkreten Bau- und Erschließungsplanung muss eine enge Abstimmung mit dem azv Südholstein erfolgen.

5. Immissionsschutzmaßnahmen

Etwa 95 m westlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Hauptstraße. Dabei handelt es sich um die Landesstraße L261.

Aufgrund der Entfernung von etwa 95 m zur Landesstraße L261 ist mit Lärmbeeinträchtigungen nicht zu rechnen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Gesundheitsschädliche Emissionen auf den Plangeltungsbereich sind nicht zu erwarten. Auf ein gesondertes Gutachten zum Verkehrslärm wurde daher verzichtet.

6. Artenschutz

Das Grundstück im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Nr. 1 wird als landwirtschaftliche Fläche in Form von Mähgrünland genutzt. An der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Koniferenhecke. Es sind die üblichen weit verbreiteten Vogelarten zu erwarten. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Nutzungen in der Umgebung ist mit Bodenbrütern nicht zu rechnen, sie hätten nicht genügend Freifläche zur Verfügung.

Das Vorkommen anderer, streng geschützter Arten ist vor dem Hintergrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen als landwirtschaftliche Fläche (Mähgrünland) nicht zu erwarten.

7. Umweltschützende Belange / Eingriffsregelung

Diese Satzung ermöglicht eine begrenzte bauliche Entwicklung innerhalb ihres Geltungsbereiches. Zusätzliche Flächenversiegelungen unterliegen als Bauvorhaben im Innenbereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht. Dies ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG in der Satzung abzuarbeiten (Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Es wird kein Umweltbericht erarbeitet (§ 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB), aber es werden in der Begründung die wesentlichen umweltschützenden Belange der Planung dargestellt.

- Planungsvoraussetzungen:
Erlassen wird eine Satzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB mit zusätzlichen Festsetzungen zur überbaubaren Flächen nach § 9 BauGB.
- Vorhabentyp:
Im Geltungsbereich sind Wohngebäude zulässig. Die Beschränkung der überbaubaren Grundfläche richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Grundflächenzahl beträgt in der näheren Umgebung etwa 0,3. Daher wird auch für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine Grundflächenzahl von 0,3 als Maximum festgelegt.
- Schutzgut Arten und Lebensräume:
Der Geltungsbereich ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Mähgrünlandfläche. Schutzgebiete, Biotope oder Waldflächen sind nicht betroffen.
- Schutzgut Boden:
Der Versiegelungsgrad wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf ein Minimum begrenzt.
- Schutzgut Wasser:
Laut Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein liegt in feuchten Zeiten das Grundwasser bei 50 cm unter Flur. In trockenen Zeiten bei 100 cm unter Flur. Damit liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Quellen oder wasserführende Schichten bleiben unberührt. Eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers, welches nicht im Regenwasserkanal innerhalb der Straße Op'n Feld abgeleitet wird, wird durch die geringe bauliche Ausnutzung gewährleistet.
- Schutzgut Luft/Klima:
Eine Frischluftschneise oder ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet werden durch die Bebauung nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Hetlingen

- Schutzgut Landschaftsbild:
Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung in der Straße „Op´n Feld“. Südlich und westlich befinden sich bereits Einfamilienhäuser mit den dazugehörigen Gartengrundstücken. Landschaftsprägende Elemente werden nicht beeinträchtigt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013. Danach sind alle Flächen des Plangeltungsbereiches als Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Der Mindestausgleich beträgt 1 : 0,5. Gründe, darüber hinauszugehen, liegen hier nicht vor.

Grundstücksfläche	504 m ²
GRZ 0,30	151 m ²
Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen und Stellplätze 50 %	76 m ²
Höchstzulässige Flächenversiegelung	227 m ²
Ausgleichserfordernis 1 : 0.5	114 m ³

Es wird vorgeschlagen, aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße eine Ausgleichszahlung zu leisten. Diese beträgt im Kreis Pinneberg € 3,50 / m². Das ergibt hier € 399,00.

8. Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB zu erwarten, insbesondere findet keine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke oder des Orts- und Landschaftsbildes statt. Die geplante Bebauung hat sich an der Eigenart der umliegenden Bebauung zu orientieren.

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Umsetzung dieser Satzung keine Kosten.

Begründung zur Einbeziehungssatzung Nr. 1
der Gemeinde Hetlingen

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom
gebilligt.

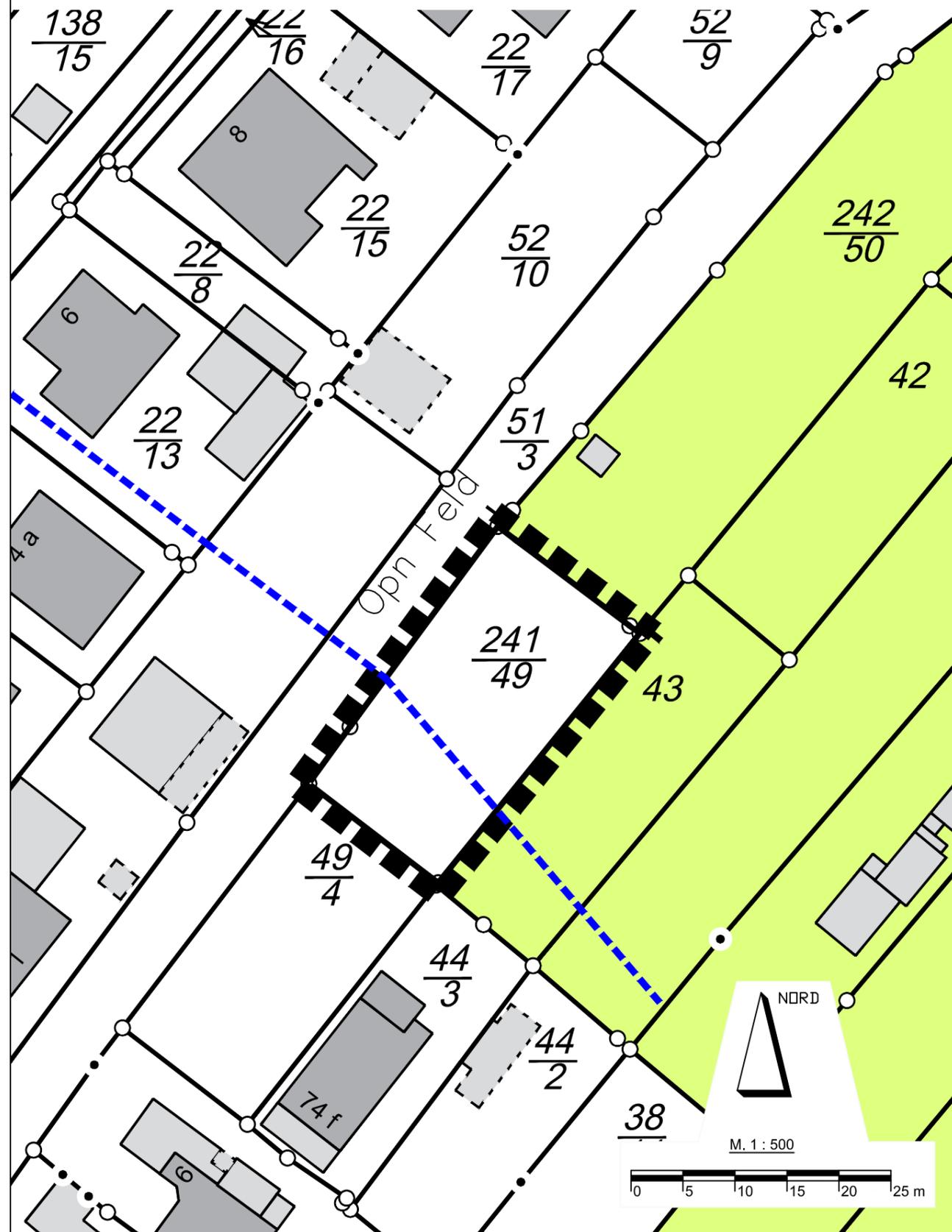
Gemeinde Hetlingen, den

Die Bürgermeisterin

Einbeziehungssatzung Nr. 1 der Gemeinde Hetlingen nach § 34 Abs. 4 BauGB

für das Gebiet östlich der Straße "Op'n Feld", nördlich der dort vorhandenen Bebauung - Flurstück 241/49

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hetlingen in öffentlicher Sitzung am folgende Satzung beschlossen:



ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG NR. 1
12. FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	
	FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMER
III. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG	
	VORHANDENE REGENWASSERLEITUNG (AZV SÜDHOLSTEIN)

Text **TOP Ö 15**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Klein Nordende folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Die Satzung gilt für den Bereich, der in der beigefügten Planzeichnung festgesetzt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Nutzungsart
Im Geltungsbereich sind Wohngebäude zulässig.

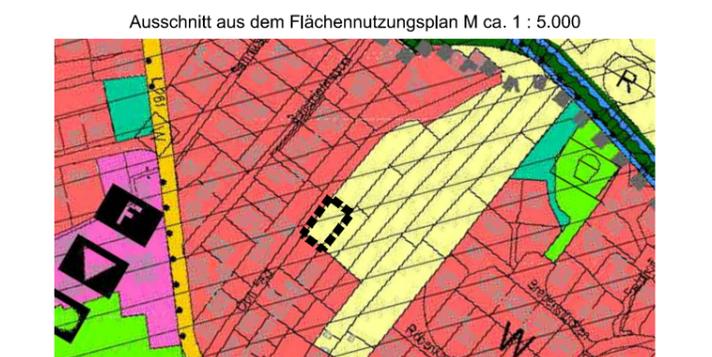
§ 4 Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3

§ 5 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.

Gemeinde Hetlingen, den

Die Bürgermeisterin



Einbeziehungssatzung Nr. 1
für das Gebiet östlich der Straße "Op'n Feld", nördlich und östlich der dort vorhandenen Bebauung - Flurstücke 241/49 -

HETLINGEN

Bearbeitet: **MÖLLER-PLAN**
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel. 04103-919226
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)