

# 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](http://www.hetlingen.de)

Auftragnehmer:

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
1.1	Gründe und Planerfordernis .....	1
1.2	Lage im Gemeindegebiet .....	1
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur, Orts- und Landschaftsbild .....	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
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 .....</b>	<b>3</b>
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
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>8</b>
4.1	Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt .....	8
4.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
4.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	9
<b>5</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>10</b>
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
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>12</b>
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
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>13</b>
7.1	Allgemeines .....	13
7.2	Verkehrslärm .....	13
<b>8</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Landschaftsplanerischer Beitrag - Umweltbericht - .....</b>	<b>16</b>

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
<b>10</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>19</b>
10.1	Kulturdenkmäler.....	19
10.2	Bodenschutz .....	19
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
11.1	Flächen.....	20
11.2	Kosten .....	20
<b>12</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>20</b>

# 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 Flächennutzungsplan 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> anzulegen bzw. zu erhalten, um die Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung des Baumes sicherzustellen und damit ein nachhaltiges Wachstum zu gewährleisten. Um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erreichen, sind für die festgesetzten Baumpflanzungen Mindestpflanzqualitäten vorgegeben.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 überprüft<sup>1</sup>. 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 Wendekurve 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 dānekamp + 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 Konzept<sup>2</sup> und das Bodengutachten<sup>3</sup> 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.

---

<sup>1</sup> d+p dānekamp und partner: Verkehrliche Stellungnahme – Gemeinde Hetlingen Änderung B-plan Nr. 12

<sup>2</sup> d+p dānekamp und partner: Wasserwirtschaftliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 12

<sup>3</sup> 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

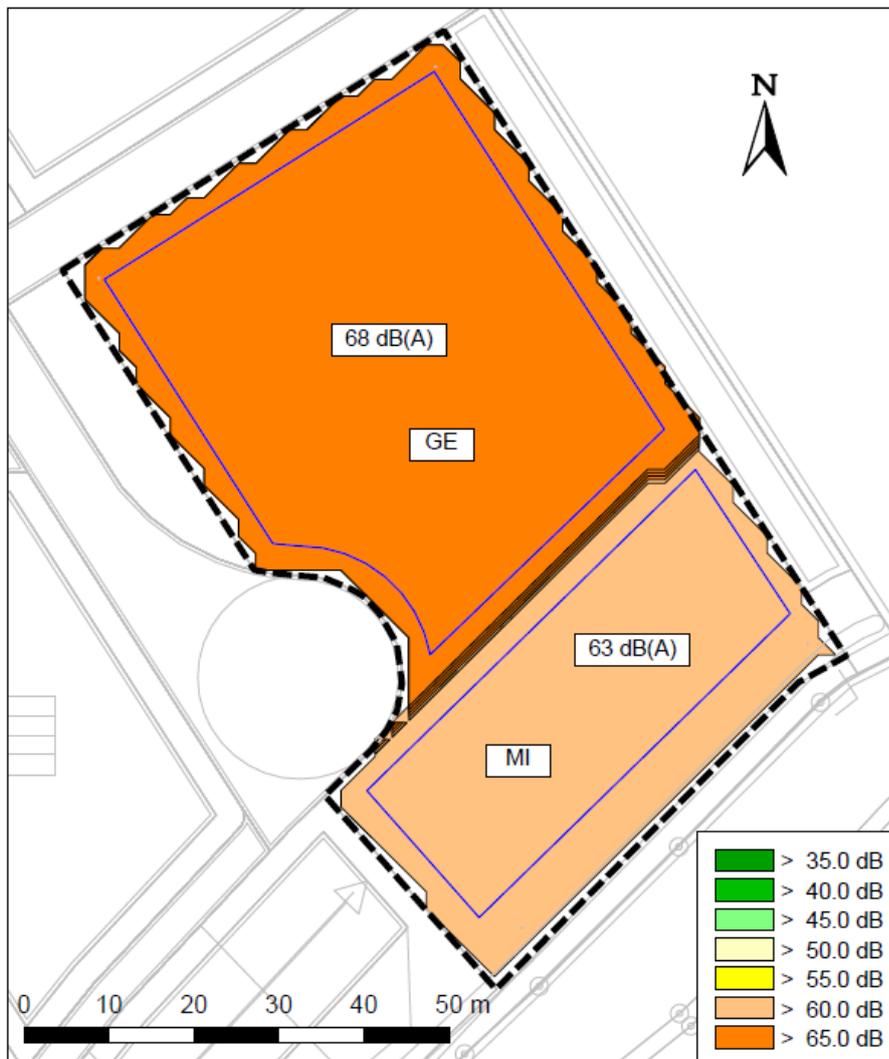
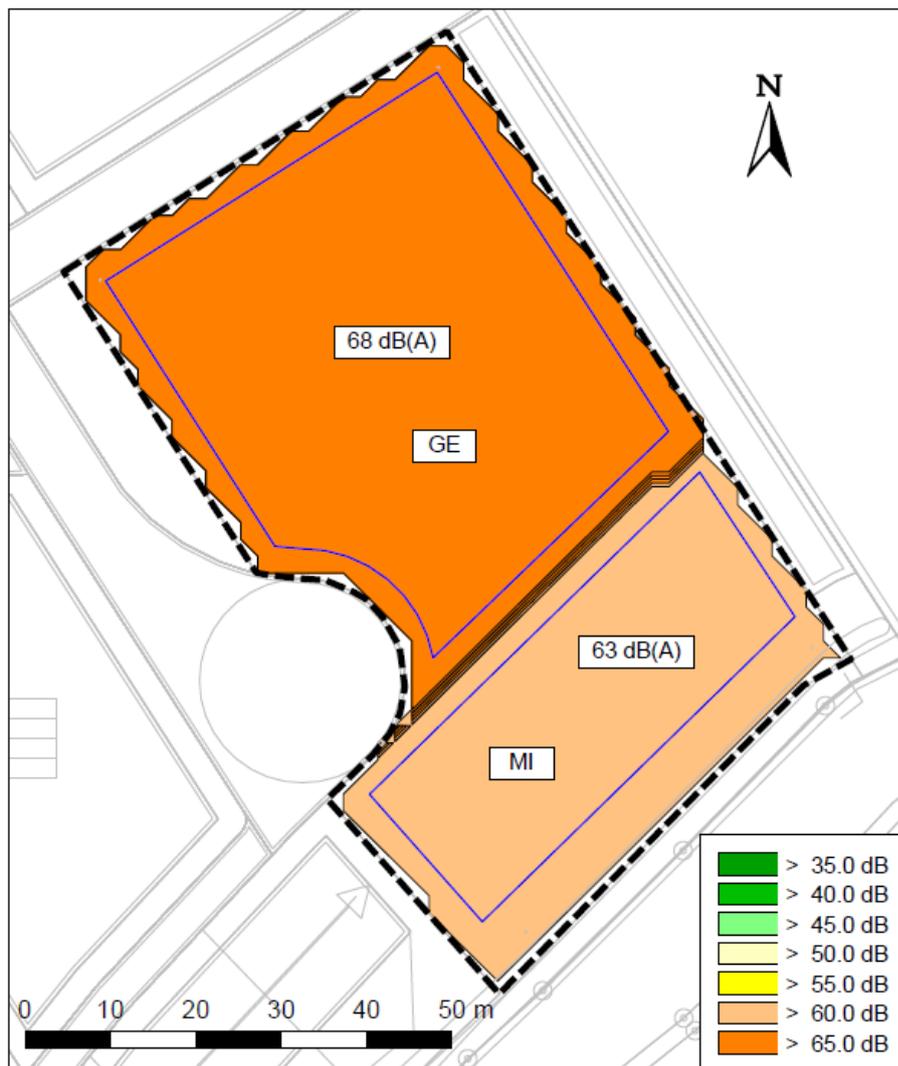


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



## 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 Umweltbericht<sup>4</sup> 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-

<sup>4</sup> 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 <sup>2</sup>	Versiegelung in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor 0,5	Ausgleichsfaktor 0,3 *
Neuausweisung: Mischgebiet GRZ 0,35 + 50 %	1.782	936	624 m <sup>2</sup> x 0,5 = 312 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup> x 0,3 = 94 m <sup>2</sup>
Bestandsausweisung: Gewerbe GRZ 0,6 + bis zur Kappungsgrenze 0,8	1.782	1.426	1.069 m <sup>2</sup> x 0,5 = 535 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup> x 0,3 = 107 m <sup>2</sup>
<b>Summe Differenz</b>		<b>490</b>	<b>- 223</b>	<b>+ 13</b>

\* 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 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup> = - 210 m<sup>2</sup>.

#### 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 m<sup>2</sup> wird das Ausgleichserfordernis mit der Neuaufstellung der 1. Änderung um 210 m<sup>2</sup> 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
<b>Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12</b>	<b>4.827 qm</b>

### 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