

## **I. Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**

### **I.1. Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)**

#### **I.1.1**

Das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollversorgers mit ergänzendem branchenüblichen Randsortiment.

#### **I.1.2**

Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit maximal 1.300 qm Verkaufsfläche.

#### **I.1.3**

Zulässig sind auch kundenorientierte Dienstleistungen und Gastronomie.

### **I.2. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

### **I.3. Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der offene Bauweise zu errichten, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

### **I.4. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

#### **I.4.1**

Im Sondergebiet sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **I.4.2**

Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

### **I.5. Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Flächen mit Leitungsrechten sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

### **I.6 Zufahrten (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)**

Für das Sondergebiet sind Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

### **I.7 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauungen, Bepflanzung oder sonstige sichtbehindernde Anlagen über 0,70 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße, unzulässig. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz von über 2,80 m.

### **I.8 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)**

#### **I.8.1**

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

#### **I.8.2**

Die Geländeübergänge zwischen der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutz) und dem Sondergebiet sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze.

### **I.9 Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**

Tiefbauarbeiten auf den beiden in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" sind nur mit gutachterlicher Begleitung sowie unter Einhaltung der einschlägigen Arbeitsschutzbestimmungen zulässig.

Der/die Bauherr/in/ Eigentümer/in ist für die Umsetzung der Festsetzungen der gutachterlichen Empfehlungen verantwortlich. Der unteren Bodenschutzbehörde ist eine Dokumentation über die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen in Form eines gutachterlichen Berichtes, nach dem Abschluss der Maßnahmen, vorzulegen.

Erst mit Vorlage einer prüffähigen Dokumentation kann die untere Bodenschutzbehörde Änderungen im Datensatz der Fläche AS-BHÖ-Stein-2 vornehmen und eine Entscheidung über eine „Statusänderung“ im Boden- und Altlastenkataster treffen.

Ausgekoffertes Boden ist entsprechend der durchzuführenden Deklarationsanalytik und der gesetzlichen Anforderungen zu verwerten oder zu entsorgen. Nach den bisherigen Erkenntnissen handelt es sich um gefährlichen Abfall.

Im Zuge von Tiefbauarbeiten ausgekoffertes belasteter Boden darf nicht zurückverfüllt werden. Sofern keine Erdarbeiten (Aushub/ Umlagerung/ Austausch) im Bereich der mit Schadstoffen belasteten Böden (bis ca. 0,50 m unter der zum Zeitpunkt der Untersuchung bestehenden Geländeoberkante) durchgeführt werden, so kann der belastete Boden bei der geplanten Nutzung (versiegelt unter nicht versickerungsfähigem Betonpflaster, o.ä.) an Ort und Stelle verbleiben. Sofern der belastete Boden vor Ort verbleibt, ist der Bereich jedoch mindestens mit Betonpflaster zu versiegeln. Die durchgeführten Maßnahmen sind gutachterlich zu dokumentieren.

Die Anlage von Grünbereichen und Wurzelscheiben ist in diesem Bereich unzulässig.

*Hinweis: Im Sondergebiet ist MKW-belasteter Boden in ca. 0,5 bis 2,5 m unter GOK nachgewiesen worden. Die Fläche wird als altlastverdächtige Fläche - Altstandort - unter dem Aktenzeichen AS-BHÖ-Stein-2 in das Altlastenkataster eingestellt.*

## I.10. Schutz vor Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### I.10.1

In den in Abbildung 1 festgesetzten Lärmpegelbereichen im Mischgebiet gelten mit Berücksichtigung der am Tage und in der Nacht einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie der Gewerbelärmimmissionen die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Gebäuden (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume u.ä. erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

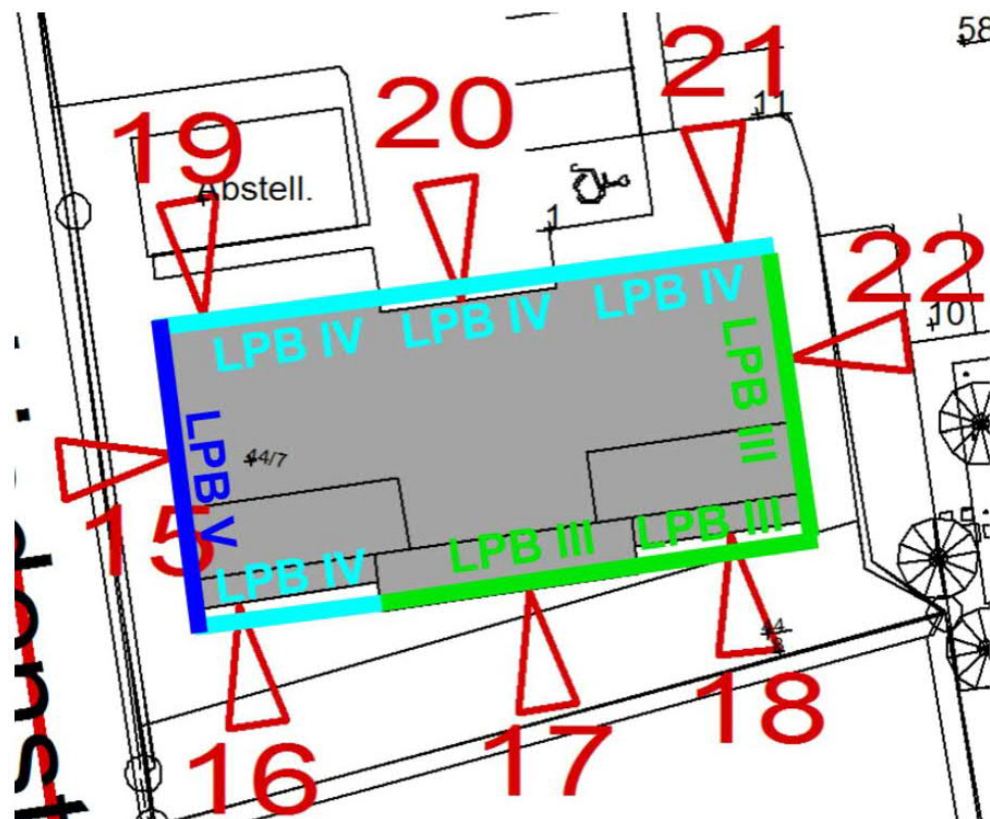


Abbildung 1 - Lageplan der Lärmpegelbereiche im Mischgebiet (geplantes Gebäude)

#### I.10.2

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf.  $R'_{W,res}$  bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989, bzw. die entsprechenden Nachfolgenormen, die zum Zeitpunkt der Einreichung der Bauantragsunterlagen bauaufsichtlich eingeführt sind.

#### I.10.3

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten Lärmpegelbereiche abzustellen. Beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung sind sie zu berücksichtigen.

#### I.10.4.

Für Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen ist der Nachweis zu erbringen, dass der nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-QO) in der jeweils geltenden Fassung berechnete Beurteilungspegel im Mittelpunkt des Außen-

wohnbereichs ggf. mittels Errichtung von Wänden, Teilverglasungen oder baulicher Umschließung am Tag nicht über 60 dB(A) liegt.

#### I.10.5

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

*(Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können in der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Barmstedt - Amt Hörnerkirchen, Am Markt 1, 25355 Barmstedt eingesehen werden.)*

## **II. Festsetzungen zur Grünordnung**

### **II.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

#### II.1.1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Der Knicksaumstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

#### II.1.2

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen und Leitungsverlegungen jedweder Art sind unzulässig.

#### II.1.3

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme der Knickanlagen keine Pflanzen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

#### II.1.4

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber dem Sondergebiet durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun an der Außenseite des Sondergebietes zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuführen.

#### II.1.5

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

#### II.1.6

Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

#### II.1.7

Im Plangebiet sind 4 Fledermauskästen an geeigneten Stellen anzubringen. Dafür können zum einen die neuen Gebäude als auch die großen Eichen an der Südseite des Flurstücks 44/8 genutzt werden.

#### II.1.8

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen gemäß § 39 (5) BNatSchG sowie Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, verboten. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

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

### **II.2. Fläche für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Fläche mit Erhaltungsfestsetzungen dient dem dauerhaften Erhalt der dort befindlichen Hecken.

Die Hecke darf für Geh- und Radwege auf jeweils 3,00 m Länge unterbrochen werden. Notwendige Zufahrten für das Mischgebiet sind max. 5 m breit zulässig.

Für erforderliche Sichtdreiecke ist die Festsetzung I.7 anzuwenden.

### **II.3. Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### II.3.1

Die Fläche zum Anpflanzen von Hecken mit der Bezeichnung 1 dient der Anlage einer mind. 0,70 m hohen geschnittenen Laubhecke auf einer mindestens 2,00 m breiten offenen Vegetationsfläche.

#### II.3.2

Die Fläche zum Anpflanzen von Hecken mit der Bezeichnung 2 dient der Anlage einer mind. 1,50 m hohen geschnittenen Laubhecke auf einer mindestens 2,00 m breiten offenen Vegetationsfläche.

#### II.3.3

Das Befahren des Vegetationsstreifens und eine Beschädigung der Hecken durch Kraftfahrzeuge sind durch geeignete Mittel zu verhindern.

#### II.3.4

Die Hecken dürfen für Geh- und Radwege auf jeweils 3,00 m Länge unterbrochen werden.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

### **II.4. Begrünte Wände/Zäune (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)**

#### II.4.1

In den in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Bereich mit der Bezeichnung A sind anstatt der festgesetzten Hecken (Festsetzung II.3.2) auch dicht berankte Zäune/Wände mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm in einer Höhe von 1,50 – max. 2,00 m zulässig.

#### II.4.2

In den in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Bereich mit der Bezeichnung B sind anstatt der festgesetzten Hecken (Festsetzung II.3.2) auch dicht berankte Zäune/Wände mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm in einer Höhe von mind. 2,00 - max. 2,50 m zulässig.

### **II.5. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### II.5.1

Im Sondergebiet sind mindestens 4 heimische Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von min-

destens 12 qm vorzuhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

#### **II.5.2**

Im Mischgebiet sind mindestens 3 heimische Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

#### **II.5.3**

Die Baumstandorte sind mit geeigneten Mitteln, wie Findlinge oder Poller gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

### **III. Festsetzungen nach § 84 Abs. 1 LBO**

#### **III.1. Sockelhöhe**

##### **III.1.1**

Die Sockelhöhe im Sondergebiet darf maximal 0,75 m betragen; als Sockelhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

##### **III.1.2**

Die Sockelhöhe im Mischgebiet darf maximal 0,50 m betragen; Als Sockelhöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen dem in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Höhenbezugspunkt und der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

#### **III.2. Gebäudehöhe**

##### **III.2.1**

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem höchsten Punkt des Daches (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

##### **III.2.2**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes darf die zulässige Gebäudehöhe bis zu 1,5 m durch technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) überschritten werden.



### III.3. Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen.

## IV. Hinweise

### IV.1 Geruchsmissionen



Abbildung 2 - Häufigkeitsverteilung der Geruchsstunden (Geruchsmissionen IGB)

Im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses können die Geruchsmissionen aus dem östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb teilweise den für Mischgebiete heranzuziehenden Immissionswert von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden) überschreiten. Der Immissionswert für Dorfgebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) für Geruchsmissionen aus Tierhaltungsanlagen wird eingehalten.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel sind Überschreitungen des entsprechend der Nutzung heranzuziehenden Immissionswertes für Gewerbegebiete von 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden) im östlichen Teil des geplanten Lebensmittelmarktes zu erwarten. Der Immissionswert von 0,20 (entspricht 20 % der Jahresstunden), der im begründeten Einzelfall zugelassen werden kann, wird aber dort, bis auf einen kleinen Teilbereich noch eingehalten.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume weist darauf hin, dass es sich bei dem prognostizierten Wert von 0,20 um einen mit einem Lästigkeitsfaktor von 0,5 gewichteten handelt. Tatsächlich erwartet es demnach Geruchshäufigkeiten von 40 % der Jahresstunden (somit 3.500 h im Jahr).

Zeitweise können deutlich wahrnehmbare Geruchsmissionen, die beim Aufrühren der Gülle während der Ausbringung entstehen, können auf das Plangebiet einwirken.

Die Gemeinde hält die o.g. Überschreitungen für zulässig und hat in der Begründung unter Kapitel 9.2 niedergeschrieben, aus welchen Gründen ihrer Einschätzung nach von der Geruchsmissionsrichtlinie um die o.g. Werte abgewichen werden darf.

Gemäß der fachlichen Einschätzung des Gutachterbüros LAIRMConsult vom 19.02.2018 / 22.02.2018 ist im Rahmen der Baugenehmigung bei der Grundrissgestaltung und der Auslegung des Lüftungskonzeptes zu berücksichtigen, dass die vorgesehene Nutzung des Sondergebietes mit einem Lebensmittelmarkt nur insofern schutzbedürftig ist, als ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt von Beschäftigten vorgesehen ist. Nebenräume wie Lager, Umkleide, Waschräume, Anlieferung, Freiflächen, ggf. auch Pausenräume etc. sind demgegenüber nicht schutzbedürftig.

Da dort nicht mit einer erheblichen Belästigung zu rechnen ist, ist der Nachweis im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu führen durch eine geeignete Grundrissgestaltung und Auslegung des Lüftungskonzeptes. Es ist auch von der konkret geplanten Nutzung des Betriebes abhängig, inwieweit ein nicht nur vorübergehender Aufenthalt von Personen stattfindet.

Es sind entsprechend der Abwägungsentscheidung der Gemeinde auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme keine gesonderten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich.

## **IV.2 Staubimmissionen**

Aufgrund der Nähe zu den Staubemissionsquellen (Auslauf für die Rinder) kann nicht ausgeschlossen werden, dass an der östlichen Fassade des geplanten Lebensmittelmarktes die Immissionswerte überschritten werden. Insbesondere kann eine Überschreitung der zulässigen Anzahl Tage mit einem Tagesmittelwert der Feinstaub(PM10)-Belastung größer  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  eintreten. Zum Schutz vor Staubimmissionen sollten daher an der östlichen Fassade des Lebensmittelmarktes keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen bzw. das Belüftungskonzept des Gebäudes entsprechend ausgelegt werden.

## **IV.3. Lichtimmissionen**

Als Ergebnis einer Vorprüfung des Beleuchtungskonzeptes des Lebensmittelmarktes kann eine Blendung der umliegenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung durch die Parkflächenbeleuchtung nicht ausgeschlossen werden. Durch eine private Begrünung kann eine geeignete abschirmende Begrenzung ermöglicht werden, die insbesondere während der nutzungsintensiven Jahreszeit auf den Terrassen wirksam ist. In den Frühlings- und Sommermonaten fungiert auch der Baumbestand als Sichtschutz. Der Schutz der Wohnräume vor Belästigungen durch Blendung kann mit Jalousien wirksam verhindert werden.

#### **IV.4. Externe Kompensationsfläche**

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 14 ergebene Kompensationsbedarf von insgesamt 2.025 m<sup>2</sup> wird durch eine Bereitstellung von 2.025 Quadratmeter bzw. 2.025 Ökopunkten des bestehenden Ökokontos des Wasserverbands Kremper Au (anerkannt unter Aktenzeichen 42KOM.2005-81 durch den Kreis Pinneberg) abgegolten.

#### **IV.5. Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Aufgestellt: Pinneberg, 28.02.2018



dn.stadtplanung . GbR  
Dorle Danne & Anne Nachtmann  
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg  
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73  
buero@dn-stadtplanung.de  
www.dn-stadtplanung.de