



# Gemeinde Westerhorn (Kreis Pinneberg)



## Begründung

zur Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 & 3  
und Satz 2 BauGB

- Dorfstraße / Mahlsteinweg -

## **Gemeinde Westerhorn (Kreis Pinneberg)** **Aufstellung der Innenbereichssatzung "Dorfstraße/Mahlsteinweg"**

für das Gebiet westlich der Dorfstraße und nördlich der Straße Mahlsteinweg

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Westerhorn

über

Verwaltungsgemeinschaft  
 Stadt Barmstedt - Amt Hörnerkirchen  
 Am Markt 1  
 25355 Barmstedt

### **Auftragnehmer:**



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

### **Bearbeiter:**

Stadtplanerin Anne Nachtmann  
 Julius Kolbe

<b>TÖB - Beteiligung</b>		<b>Auslegung</b>		<b>Satzungsbeschl.</b>	<b>Inkrafttreten</b>
§ 4(1)	§ 4(2)	§ 3(1)	§ 3(2)		

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Rechtlicher Planungsrahmen</b>	<b>6</b>
4.1	<i>Regionalplan</i>	6
4.2	<i>Landschaftsplan</i>	6
4.3	<i>Vorbereitende Bauleitplanung</i>	7
4.4	<i>Verbindliche Bauleitplanung</i>	7
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Energie und Klimaschutz / Umweltvorsorge</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
7.1	<i>Geruchsimmissionen, Staub</i>	11
7.2	<i>Gewerbelärm</i>	11
7.3	<i>Verkehrslärm</i>	11
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
8.1	<i>Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation</i>	13
8.2	<i>Löschwasser/Brandschutz</i>	14
8.3	<i>Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung</i>	14
8.4	<i>Müllabfuhr</i>	15
<b>9</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Boden, Altlasten, Altablagerungen</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b>	<b>19</b>

# 1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

---

Die Gemeinde Westerhorn befindet sich im südlichen Landesteil von Schleswig-Holstein, nördlich im Kreis Pinneberg. Die Städte Barmstedt (Untermittelpunkt), Elmshorn (Mittelpunkt) und Itzehoe (Mittelpunkt) liegen in einem 10 km Radius ab Mitte Plangebiet. Die Autobahn A 23 (Hamburg - Itzehoe - Heide) liegt ca. 3 km westlich des Gemeindegebiet und stellt die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde sicher. Die nächste Anschlussstelle ist Hohenfelde, die an die gleichnamige Gemeinde im Westen anschließt.

Das ca. 1,34 ha große Satzungsgebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet. Hier grenzen nördlich und westlich unbebaute Grundstücke an bereits vorhandene Wohnbauflächen. Die Umgebung ist geprägt durch größere landwirtschaftliche und gewerbliche Strukturen neben aufgelockerter Wohnbebauung. Nordwestlich befindet sich ein Landmaschinenhandelt, westlich ein landwirtschaftlicher Hof.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich ausschließlich Wohngebäude mit relativ großen Gartenflächen, gartenüblichen Hecken und nur wenigen Bäumen.

Am nördlichen und westlichen Rand sind zwei unbebaute Bereiche in den Geltungsbereich einbezogen, die künftig überbaut werden sollen.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

## 2 Planungsanlass und Planungsziele

---

Die Gemeinde Westerhorn stellt für das Gebiet westlich der Dorfstraße und nördlich der Straße Mahlsteinweg, eine Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB auf.

Für den Bereich wurden der Gemeinde gegenüber Bauwünsche geäußert. Es soll daher eine Überplanung der Flächen vorgenommen werden. Bei einer Abstimmung zwischen Gemeinde und Landkreis wurde nach kurzer Betrachtung der Rechtslage entschieden, eine kombinierte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde möchte dabei den 1,09 ha großen bereits bebauten Bereich als im Zusammenhang bebauten Innenbereich festlegen. Für den restlichen etwa 0,25 ha großen unbebauten Bereich an der nördlichen und westlichen Grenze werden unbebaute Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, um dadurch einen abgerundeten Ortsrand zu bilden. Somit wird die Voraussetzung für eine geordnete Gemeindeentwicklung ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen.

## 3 Rechtsgrundlagen

---

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch kann die Gemeinde durch Satzung:

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind sowie
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Der bereits bebaute Bereich im Innenbereich soll gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil klargestellt werden (Klarstellungssatzung). Teile der Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche.

Für die zwei angrenzenden unbebauten Gebiete wird eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Die Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; in ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden. Ergänzend sind die §§ 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) und 9 Abs. 1 a (Maßnahmen zum Ausgleich) und 8 (Begründung) BauGB entsprechend anzuwenden.

In der Innenbereichssatzung "Dorfstraße/Mahlsteinweg" sind nur Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen notwendig sind. Auf Festsetzungen wie z. B. die Art der baulichen Nutzung oder eine Grundflächenzahl wird verzichtet, da die Umgebung den Geltungsbereich der Satzung ausreichend prägt.

Bei der Aufstellung der Satzungen ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

## **4 Rechtlicher Planungsrahmen**

---

### **4.1 Regionalplan**

Im Kartenteil des Regionalplans Planungsraum III (1998) gibt es für den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung keine Aussagen. Nördlich befindet sich ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, auf welches das Satzungsgebiet keinen Einfluss hat.

### **4.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan werden die bebauten Bereiche sowie das Grundstück nördlich der Florastraße als Bauflächen dargestellt. Für das neu zu überplanende Grundstück westlich der Bestandsbebauung und nördlich des Mahlsteinwegs ist eine Fläche für die Landwirtschaft verzeichnet. Außerdem ist an der westlichen Flurstücksgrenze ein Knick, eine Wall- oder eine Feldhecke gekennzeichnet. Nördlich des Mahlsteinweges (westlicher Bereich bis in etwa zum Knick) ist eine landschaftsbestimmende Baumreihe verzeichnet.

Der Landschaftsplan wird in der Form berücksichtigt, dass die Geltungsbereichsgrenze der Satzung 8 m von der westlichen Flurstücksgrenze und somit von der geschützten Gehölzstruktur inkl. Schutzstreifen und den Wurzelschutzbereichen der Bäume abgerückt ist. Weiterhin werden in einem 3 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Die Gehölzstrukturen werden somit nicht durch die Überbauungen gefährdet.

### 4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerhorn ist der Satzungsbereich großräumig bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

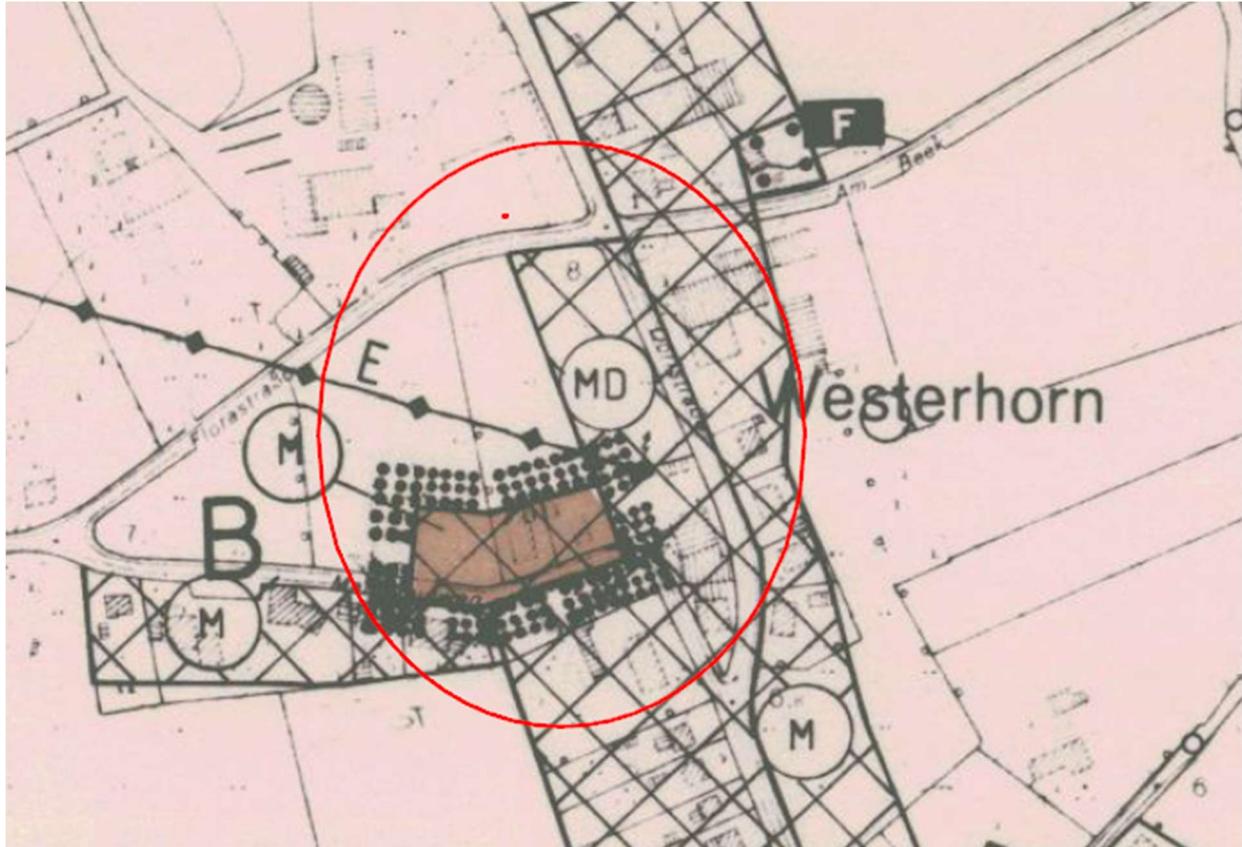


Abbildung 3 - Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Die nördlich und westlich angrenzenden unbebauten Flächen entsprechen nicht der Ausweisung des Flächennutzungsplans. Da in diesen Bereichen jedoch eine Ergänzungssatzung aufgestellt und unbebaute Bereiche des Außenbereichs in den Innenbereich einbezogen werden, ist eine entsprechende Ausweisung im Flächennutzungsplan zunächst nicht erforderlich.

### 4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich nicht vorhanden.

## 5 Städtebauliche Festsetzungen

---

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist in der Planzeichnung festgelegt, der als Teil B Bestandteil der Satzung ist.

Außerdem enthält die Satzung einzelne Festsetzungen, die erforderlich sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Gestaltung zu sichern sowie Gehölzstrukturen zu schützen.

In der Nachbarschaft befinden sich vornehmlich Einzelhäuser. Die Gemeinde geht davon aus, dass auch im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden. Daher sollen, um einer unangemessen hohen Regelungsdichte vorzubeugen, nur Festsetzungen getroffen werden, die aus städtebaulichen Gründen notwendig sind und sich an der umliegenden Bebauung orientieren.

Da die Gemeinde dem Trend zur zeitgemäßen Ausnutzung des Grundstücks und der Bauhöhen nicht entgegenarbeiten und die Satzung nicht mit Festsetzungen überfrachten will, werden auf die Bestimmung einer maximalen Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Gebäudehöhe absichtlich verzichtet. Die Umgebung prägt das Satzungsgebiet im ausreichenden Maße.

Durch die Satzung wird neues Baurecht geschaffen. Dies führt insbesondere zu Eingriffen in den Boden, was einen auszugleichenden Eingriff darstellt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### • AUSSCHLUSS VON BAULICHEN ANLAGEN

Da sich in Nachbarschaft des westlichen neu zu überplanenden Grundstücks gem. Landschaftsplan geschützte Strukturen befinden, wurde der Geltungsbereich von der Flurstücksgrenzen um 8 m abgerückt. Somit befinden sich die geschützten Strukturen und die Schutzbereiche nicht im Geltungsbereich der Satzung und können auch nicht überbaut werden. Um einen zusätzlichen Abstand zu gewährleisten, wurde zudem ein 3 m breiter Streifen direkt an der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, der nicht mit baulichen Anlagen überbaut werden bzw. versiegelt werden darf. Grundstückseinfriedungen sind davon ausgenommen.

### • ANPFLANZUNGEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Um einen Beitrag zum Naturhaushalt zu leisten und eine Eingrünung zur freien Landschaft zu schaffen, ist auf den Fläche zum Anpflanzen von Hecken eine mind. 1,20 m hohe Laubgehölzhecke auf einem mind. 2 m breiten offenen Vegetationsstreifen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Es sind standortgerechte, **heimische** Gehölze zu verwenden. Bestandsgehölze können bestehen und angerechnet werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Kirschlorbeersträucher keine heimischen Pflanzen und damit auf dieser Fläche unzulässig sind.

In den textlichen Festsetzungen sind auch Artenvorschläge aufgenommen worden, die für die heimische Tierwelt sinnvolle Nahrungspflanzen darstellen. Es wird empfohlen verschiedene Sträucher aus dieser Liste zu wählen.

Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)

## 6 Energie und Klimaschutz / Umweltvorsorge

---

Klimaforscher und Meteorologen prognostizieren für die kommenden Jahrzehnte mehr Winterregen, trockenere Sommer, verstärkte Bodenerosionen, mehr Extremwetterlagen, mehr Hitzetage, mehr Starkregen und vermehrtes Auftreten von Tornados - Ereignisse mit problematischen Folgen für Natur und Umwelt.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind nach § 1 Abs. 5 BauGB als planerische Ziele festgesetzt. Demnach soll die städtebauliche Planung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen. Nachfolgend werden Empfehlungen an die Bauherren aufgeführt, um die umweltrelevante Beeinträchtigungen zu verringern.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz **erneuerbarer Energien** (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie empfohlen. Mit der zunehmenden Notwendigkeit, fossile Brennstoffe nicht nur im Stromsektor, sondern auch im Wärme und Verkehrsbereich durch erneuerbare Energien zu ersetzen, wird der Bedarf an Photovoltaikanlagen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Der Fokus beim Ausbau der Photovoltaik in Europa sollte gem. „Hintergrundpapier: Der naturverträgliche Ausbau der Photovoltaik“<sup>1</sup> des NABUs verstärkt auf die Dachanlagen von Gebäuden gelenkt werden. „Hier besteht großes Potenzial, insbesondere für die Energieversorgung urbaner Räume. [...] Um Straßen und Häuser zu bauen, werden Böden versiegelt – mit gravierenden Auswirkungen für die Umwelt. Die Biodiversität geht zurück oder verschwindet sogar vollends. Aus diesem Grund ist es wichtig, versiegelte Flächen effektiv und effizient zu nutzen“ Solaranlagen auf Dächern sind langlebig und produzieren über Jahrzehnte Strom. Zusätzlich erhöht eine PV-Dachanlage den Immobilienwert und mindert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und den fluktuierenden Preisen.

Die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüberhinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2019 / EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

---

<sup>1</sup> <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/solarenergie/210421-nabu-infopapier-photovoltaik.pdf>

Eine **kompakte Bauform** mit einem niedrigen A/V Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist empfehlenswert. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprünge der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.

**Gründächer** produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung, speichern Regenwasser und verdunsten es langsam, dadurch verbessern sie insgesamt das Klima. Neben den ökologischen Vorteilen für Flora und Fauna verstärkt eine Dachbegrünung die Dämmeigenschaften des Daches. Sie wirkt hitzeabweisend im Sommer und wärmedämmend im Winter. Dies steigert die Wohnqualität bei weniger Energieverbrauch. Zum anderen trägt eine Bauwerksbegrünung zur ästhetischen Aufwertung des Gebäudes und Baugebietes bei und mindert die Regenwasserlast. Daher wird eine Dachbegrünung insbesondere auf Garagen, Carports und Nebengebäuden ausdrücklich empfohlen. Die Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist möglich und wurde vielerorts angewendet.

„**Schotter- und Kiesgärten**“ werden in Deutschland immer beliebter. Sie enthalten jedoch meist nur wenig oder gar keine Pflanzen. Gerade Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Der Naturschutzbund Deutschland ist der Überzeugung, dass sie sogenannte ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel bilden, die auf der Suche nach Nahrung und Nistplätzen von Trittstein zu Trittstein wandern. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab. Aus gestalterischen Gründen und zum Vorteil des Naturschutzes und des Gemeindeklimas sollten „Schottervorgärten“ daher vermieden werden ausgeschlossen.

Die historischen und aktuellen **Belastungen für den Boden** sind zahlreich. Zum einen wird der Boden durch viele unterschiedliche Stoffe belastet, wie toxische Elemente und Verbindungen sowie Nährstoffe. Zum anderen beeinträchtigt vor allem die Bebauung unseren Boden, die immer mit totalem Verlust seiner natürlichen Funktion verbunden ist. Boden ist nicht beliebig vermehrbar oder erneuerbar, so dass die flächenhafte Zerstörung des Bodens trotz Sanierungsmaßnahmen nicht wieder rückgängig zu machen ist. Daher gilt der Grundsatz der Vorsorge.

Der **Schutz des Mutterbodens** ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiter zu nutzen. Dies senkt den ökologischen Fußabdruck, da der Boden nicht zu anderen Flächen oder zur Entsorgung transportiert werden muss. Sofern der Erdaushub nicht auf dem Grundstück oder an anderer geeigneter Stelle wieder verwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit die letzte Möglichkeit darstellen.

Mit dem Schutz des Bodens geht auch die **Verringerung versiegelter Flächen** im Bereich der Zuwegungen und Stellplätze einher. Zur Versickerung des Regenwassers und Belüftung des Bodens als Lebensraum für Kleinstlebewesen sollten diese möglichst offen angelegt werden z.B. in Form von Rasengittersteinen oder Rasenlinern.

Der **Regenwasserversickerung** auf dem Grundstück ist Vorrang vor der Einleitung ins Ortsentwässerungsnetz zu geben. In Bezug auf Starkregenereignisse wird jedoch auch eine ausreichende Regenretention empfohlen. In Kombination mit einer unterirdischen Zisterne kann das Regenwasser aufgefangen und für die Gartenbewässerung unter Verringerung des Trinkwasserbrauchs und der Wasserkosten sinnvoll genutzt werden.

## 7 Immissionsschutz

---

### 7.1 Geruchsimmissionen, Staub

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung, so dass mit Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung und der Güllelagerung zu rechnen ist.

Der Güllebehälter befindet sich hinter den Bestandsgebäuden, abseits des Satzungsgebietes. Die vorhandene Wohnbebauung ist näher an dem landwirtschaftlichen Hof gelegen als die Bereiche der Ergänzungssatzung, so dass die Gemeinde diesbezüglich mit keiner Verschärfung der Konfliktsituation rechnet.

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) ist der Auffassung, dass sich der Schutzanspruch mit der neuen Grundstücke nicht ändert; auch wenn die Bebauung zukünftig als Innenbereich beurteilt wird, so grenzt sie weiterhin an den Außenbereich und der zulässige Immissionswert wäre im Einzelfall nach Nr. 5 der Geruchsimmissionsrichtlinie festzulegen, nach der dann theoretisch auch ein Wert analog zum Außenbereich zulässig wäre.

Weiterhin ist ggf. mit Lärm und Staub zu rechnen, die aus einer ordnungsgemäßen Nutzung des Standortes resultieren und zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

Der nördliche landwirtschaftliche Betrieb wurde kürzlich aufgegeben.

### 7.2 Gewerbelärm

Gegenüber des nördlichen Bauchrundstücks befindet sich derzeit ein Landmaschinenreparaturbetrieb. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Grundstück erst mittelfristig bebaut wird. Gleichzeitig möchte sich der gewerbliche Betrieb im kommenden Jahr in das neue Gewerbegebiet (B-Plan 3) in Bevern verlagern. Der B-Plan für das Gewerbegebiet ist bereits Inkrafttreten, die Erschließung befindet sich im Bau. Alle Mitarbeiter und die Gemeinde sind über den kommenden Umzug informiert. Ein Nachfolgebetrieb steht nicht fest; Dieser müsste sich dann am Schutzanspruch der Bestandsbebauung orientieren.

Des Weiteren ist auf dem Grundstück eine Sanitär-/Heizungsfirma untergebracht. Die Arbeiten dieser Firma erfolgen außerhalb des Firmengeländes. Vor Ort ist lediglich das Büro und das Lager untergebracht.

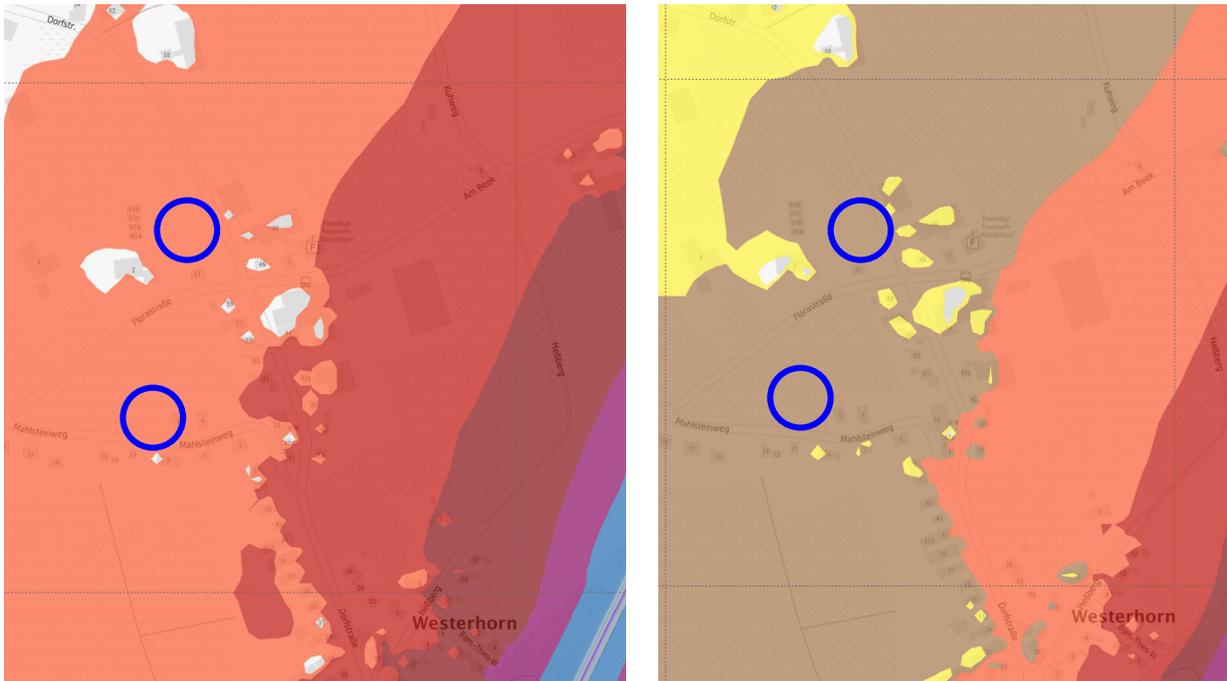
Daher rechnet die Gemeinde mit keiner Betroffenheit, wenn das nördliche Grundstück bebaut wird.

### 7.3 Verkehrslärm

Das LLUR wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auf die Betroffenheit durch Schienenlärm hin.

„Aus den Umgebungslärmkartierungen (siehe Abbildung 1) ergibt sich, dass das Plangebiet mit Schallimmissionen aus der nahe gelegenen Bahnstrecke beaufschlagt ist. Zieht man diese hilfsweise für eine Beurteilung heran, so zeigt sich, dass über den gesamten Tag (24 h) maximal  $L_{\text{DayEveningNight}} = 61 \text{ dB(A)}$  und im Nachtzeitraum (22 – 06 Uhr) maximal  $L_{\text{Night}} = 55 \text{ dB(A)}$  zu

erwarten sind. Aus der Berechnungsformel zum Umgebungslärm lässt sich ableiten, dass der Tagpegel ebenfalls bei etwa 55 dB(A) liegt.



**Abbildung 1 - Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes**

Quelle: (Eisenbahn-Bundesamt, 2018)

Die in der DIN 4109 geforderten Schalldämmungen können bei dem genannten Beurteilungspegel für Räume die im Wesentlichen zur Tagzeit genutzt werden mit der heutigen Bauweise und Standardfenstern eingehalten werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer gelten aber besondere Anforderungen.

Der für die passiven Schallschutzmaßnahmen erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich nach der DIN 4109-2 für Räume, die zur Nachtzeit genutzt werden, aus dem Beurteilungspegel nachts + 13 dB(A); aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämmmaße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel von Schienenverkehrslärm pauschal um 5 dB zu vermindern, danach maximal 63 dB(A), welches dem „alten“ Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) entspricht.

Mit Verweis auf die DIN 18005, die einen ungestörten Schlaf bei geöffneten Fenstern nur bei Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) beschreibt, wäre eine Festsetzung zu schalldämmten Be- und Entlüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer möglicher Betriebsleiterwohnungen erforderlich. [...]

Die Gemeinde hat den Sachverhalt geprüft und schließt sich der Auffassung des LLUR an. Daher werden die folgenden vorgeschlagenen Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

- *Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Schlaf- und Kinderzimmer-räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der jeweils aktuellen Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (zurzeit DIN 4109:2018-01) entsprechend dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich III vorzusehen.*

*Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Schlaf- oder Kinderzimmer gemeinsam betragen gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109:2018-01:*

Lärm- pegelbereich	im Lärmpegelbereich anzusetzender "Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumart
		Schlaf- und Kinderzimmer erf. $R'_{w,ges}$
III	63	33

Nachweise zur Schalldämmung sind im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

- Für Schlaf und Kinderzimmer sind im gesamten Plangebiet schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumluftechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

Von der oben genannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. vorgelagerte Baukörper, Lage der Räume, usw.) ein verminderter Pegel zu erwarten ist, so dass geringere Anforderungen an die Schalldämmung ausreichend sind.

Die DIN 4109-1 und 4109-2 können bei der Amtsverwaltung eingesehen werden.

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung der geplanten Neubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Satzungsbereich durch den Versorgungsträger hergestellt.

Eine Versorgung mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Trinkwasserhauptleitungen PVC DN 100 bzw. PE da 125 möglich. Bezüglich der Beitragspflicht zum Trinkwasseranschluss wird auf §§ 30 ff. der Verbandssatzung des Wasserverbandes Krempermarsch verwiesen und der hierzu jährlich ergehenden Beitragsfestsetzungen als Bestandteil der Haushaltssatzung.

Telefoneinrichtungen werden an das Ortsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet und aktuelle Bestandspläne angefordert werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass

durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht behindert werden.

Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Dienstbarkeiten zu belasten.

## 8.2 Löschwasser/Brandschutz

Für den Löschwasser-Grundschutz sind die Gemeinden zuständig. Für Wohngebiete sind i.d.R. 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend.

Die Bereitstellung des Übungs- und Feuerlöschwassers durch den Wasserverband Krempermarsch kann nur in einem den jeweiligen örtlichen Netzverhältnissen entsprechenden Umfang erfolgen.

## 8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Gemeinde Westerhorn betreibt zur Beseitigung des Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) eine selbständige Einrichtung zur zentralen Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung.

Das südwestliche Grundstück kann in eine Mulde (Bestand) direkt am Mahlsteinweg versickern. Der Anschluss an das zentrale Abwassersystem ist aber auch über den Anschluss im Mahlsteinweg sichergestellt.

Auch das nördliche Grundstück soll soweit möglich versickern. Sollte dies nicht möglich sein, so ist auch hier der Anschluss an das zentrale Abwassersystem in der Dorfstraße möglich.

Die Untere Wasserbehörde wies im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass ggf. entsprechende Nachweise und Berechnungen erforderlich werden, sollte die Mulde am Mahlsteinweg zu einer reinen Versickerungsanlage umfunktioniert werden.

Der Deich- und Hauptsielverband Kremper Marsch gab in seiner Stellungnahme umfassende Hinweise zur Regewasserbeseitigung im Rahmen der Baugenehmigung. U.a.:

- weist er darauf hin, dass der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück Vorrang vor einer Einleitung in das Ortsentwässerungssystem zu geben ist,
- weist er auf den am 10.10.2019 in Kraft getretenen Erlass zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein (Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung -A-RW 1) hin,
- weist er darauf hin, dass Häuser ohne Regenrückhaltung in die verbandlichen Rohrleitung 8.2 einleiten, deren Wasser im Resultat in die Kremper Au fließt; Die Kremper Au ist insbesondere bei extremen Wetterereignissen stark belastet bzw. ausgelastet.
- Es wird auch im Allgemeinen auf die Bedeutung funktionsfähiger Retentionsräume für das Entwässerungssystem der „Kremper Au“ hingewiesen,
- gibt der Verband folgende Hinweise, sofern keine Versickerung stattfinden sollte:
  - der durch die zusätzliche Versiegelung entstehende erhöhte Oberflächenwasserabfluss darf nicht ohne Oberflächenwasserretention in die Verbandsanlagen geleitet werden,
  - Grundlage für die Volumenermittlung eines Retentionsraumes nach Vorgabe des Verbandes ist eine Niederschlagsdauer von 72 Stunden bei einer Wiederkehrzeit von 10 Jahren,

- Anlagen zur Regenrückhaltung sind höhenmäßig so anzulegen, dass das erforderliche Volumen nach Entleerung vollständig wieder zur Verfügung steht,
- der Abfluss aus dem Retentionsraum hat entsprechend einer Abflussspende von 0,6 l/s x ha zu erfolgen (entspricht der Abflussspende einer landwirtschaftlich genutzten Fläche).

#### **8.4 Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

Der GAB Umwelt Service bittet darum, bei einer Umsetzung von baulichen Maßnahmen die für den Bereich der Abfallentsorgung maßgeblichen Vorschriften (UVV, RAST EAE 85-95) zu beachten und insbesondere die Zufahrten, Kurven und Wendebereiche frei von baulichen Einrichtungen (Schaltschränke, Lampen, etc.) und Bepflanzungen (Bäume und Sträucher) zu halten. Während der Baumaßnahmen ist die Abfallentsorgung zu gewährleisten.

## **9 Verkehrliche Erschließung**

---

Die Grundstücke im Geltungsbereich können verkehrlich über die die Straßen Dorfstraße und Mahlsteinweg erschlossen werden. Zusätzliche Verkehrsflächen müssen nicht errichtet werden. Pro WE sollten mind. zwei Stellplätze zzgl. Besucherstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorgehalten werden.

Bei der Herstellung der Zufahrten müssen ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke hergestellt und dauerhaft frei gehalten werden. Dies gilt auch für ggf. geplante Anpflanzungen / Zäune / Mauern; diese sollten im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7m nicht überschreiten. Die Detailplanungen sind rechtzeitig mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abzustimmen.

Die nächste Haltestelle in der Nähe des Satzungsbereiches befindet sich ca. 350 m östlich von der Straßenkreuzung Dorfstraße, am Beek und Florastraße auf der Straße am Beek. Sie wird von der Buslinie 6544 Barmstedt, Gymnasium - Hörnerkirchen, Kirchenstraße befahren. Weiterhin hält dort das 6549 – AST (Sammel-Taxi) Richtung Brande und AKN-Bahnhof Barmstedt.

## **10 Eingriffsregelung**

---

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Entsprechendes gilt für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung). 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 Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Der Bereich der Klarstellungssatzung beträgt ca. 10.882 m<sup>2</sup>. Diese Flächen müssen nicht ausgeglichen werden, da sie bereits bebaut sind und der Ausgleich bereits im Rahmen der Baugenehmigung benannt und nachgewiesen wurde.

Der restliche Bereich (2.511 m<sup>2</sup>: 976 m<sup>2</sup> westlich und 1.535 m<sup>2</sup> nördlich) wird mit einer Ergänzungssatzung überplant. Durch die Satzung werden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Hierdurch wird neues Baurecht geschaffen. Dies führt insbesondere zu Eingriffen in den Boden durch Überbauung und Versiegelung, was einen ausgleichenden Eingriff darstellt.

Sofern eine Baugenehmigung erforderlich ist, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde nochmal über den ggf. notwendigen Ausgleich für die mit einem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Vorerst wird der Bedarf im Folgenden abgeschätzt.

Auf der bisherigen Außenbereichsfläche findet durch die Errichtung von Gebäuden, Zufahrten und Nebenanlagen etc. ein Eingriff in den Boden statt. Bei Anwendung einer angenommenen GRZ von 0,25, wobei diese GRZ bei Betrachtung der restlichen Grundstücke im Satzungsgebiet recht hoch ist, ergibt sich eine Gesamtversiegelung von rund ca. 942 m<sup>2</sup>.

	Grundstück West	Grundstück Nord
Grundstücksgrößen	976 m <sup>2</sup>	1.535 m <sup>2</sup>
GRZ 1 - Überbaubare Fläche bei GRZ 0,25	244 m <sup>2</sup>	384 m <sup>2</sup>
GRZ 2 - Überbaubare Fläche für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätze (50% der GTZ 1)	122 m <sup>2</sup>	192 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtversiegelung</b>	366 m <sup>2</sup>	576 m <sup>2</sup>
	<b>942 m<sup>2</sup></b>	

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünland (Westen) und ungenutzte Grünfläche (im Norden) sind die Flächen im Satzungsgebiet nur von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Für die Flächen wird für zulässige Versiegelungen ein Ausgleichsfaktor von 1:0,5 in Ansatz gebracht entsprechend des Erlasses vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“. Hieraus ergibt sich eine aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmende und im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes aufzuwertende Ausgleichsfläche von rund 471 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich soll, aufgrund der künftigen Wohnnutzung und dem Umstand, dass die sachgerechte Pflege einer Ausgleichsmaßnahme innerhalb der künftigen Gärten nur schwerlich sichergestellt werden kann, außerhalb der Satzung erbracht werden.

So ist für die Bebauung des

- westlichen Grundstücks (Teilstück des Flurstücks 119/3) ein Ausgleich von 183 m<sup>2</sup> und
- für das nördliche Grundstück (Teilstück des Flurstück 85/7) ein Ausgleich von 288 m<sup>2</sup>

über ein Ökokonto zu leisten.

Der sich aus der Innenbereichssatzung "Dorfstraße/Mahlsteinweg" ergebene Kompensationsbedarf für den mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriff, wird durch eine Zuordnung von 471 Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Bokel Az.: 26KOM.2011-29 abgelöst. Entwicklungsziel sind: die extensive Grünlandnutzung durch jährliche Mahd sowie Gehölzentnahme zur Erhaltung trockenwarmer Standorte und zur Erhaltung der Tümpelflächen.

In die weiteren Schutzgüter (insbesondere Landschaftsbild, Luft, Klima, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften) wird durch die von der Satzung ermöglichte Bebauung nicht bzw. nicht erheblich eingegriffen, da sich die zulässige Bebauung nach § 34 BauGB regelt, das Satzungsgebiet vom westlich angrenzenden Knick samt anbaufreiem Schutzstreifen abgerückt ist und die neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft eingegrünt werden. Weitere/ zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

## **11 Boden, Altlasten, Altablagerungen**

---

### **Böden**

In der Bodenkarte sind die Bodentypen Podsol (Grundwasser zeitweise bis 10 dm unter Flur), Braunerde und Pseudogley ausgewiesen, d.h. die geplante Versickerung (Mulde) ist unter Umständen auf einzelnen Grundstücken nicht oder nur bedingt möglich.

### **Luftbildauswertung**

Für den Plangeltungsbereich hat die uBB eine Karten- und Luftbildauswertung vorgenommen. Aus dieser geht hervor, dass auf dem Flurstück 85/7 eine großflächige Bebauung bis 2012 vorhanden war. Auf den Luftbildern von 1968 bis 1990 ist zu erkennen, dass auf dem Flurstück 118/15 eine Nutzung der Freifläche erfolgt ist, die nicht über Bauanträge dokumentiert ist.

### **Altstandort**

Weiterhin befindet sich im Plangeltungsbereich gem. Stellungnahme der Bodenschutzbehörde ein Altstandort. Dieser Altstandort wird nach der durchgeführten Erstbewertung im Archiv A2 bei der unteren Bodenschutzbehörde geführt. Die untere Bodenschutzbehörde hat im Zusammenhang mit der Innenbereichssatzung die Standortinformationen für den Altstandort erneut geprüft und stellt fest, dass zu diesem Zeitpunkt für die Gemeinde Westerhorn kein Untersuchungserfordernis in Hinblick auf die Bauleitplanung besteht.

Sollten weitere Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt beim Kreis Pinneberg (Bodenschutz) umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

### **Bodenabtrag/ Entsorgung**

Bei dem Abtrag, der Aufschüttung oder der Umlagerung von Boden ist gem. Stellungnahme der unteren Abfallbehörde Folgendes zu beachten:

- Das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Dies trifft auch für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

- Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.
- Für Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes: Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier ggf. Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 inkl. Probenahmeprotokollen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen.
- Es wird angeregt ein Boden-/ Abfallmanagementkonzept zu erarbeiten. In diesem sollte beschrieben werden, wie mit dem aus der Erschließung und dem Baugeschehen anfallenden Bodenmaterialien umgegangen werden soll. Konkret sind die Fragen zur stofflichen und technischen Eignung von Bodenaushub und die Fragen der abfallrechtlichen Aspekte zum Umgang mit Bodenaushub, Bodenaufschüttungen/ Umlagerungen zu betrachten.

## 12 Denkmalschutz

---

Der Gemeinde und dem Archäologischen Landesamt sind keine Denkmäler im Geltungsbereich bekannt.

Es wird jedoch auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über, die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 13 Flächenbilanz

---

Die folgende Tabelle gibt die in der Innenbereichssatzung festgesetzten Flächen wieder:

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Fläche in ha</b>
<b>Klarstellungssatzung</b>	1,09
<b>Ergänzungssatzung</b>	0,25
<b>Geltungsbereich</b>	<b>1,34</b>

Stand: 26.05.2021

## 14 Kosten

---

Die Kosten, die der Gemeinde Westerhorn aus der Umsetzung der Satzung entstehen, können derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Diese Begründung wurde von der Gemeindevertretung Westerhorn in ihrer Sitzung am  
15.12.2021 gebilligt.

Westerhorn, den .....

.....  
Der Bürgermeister