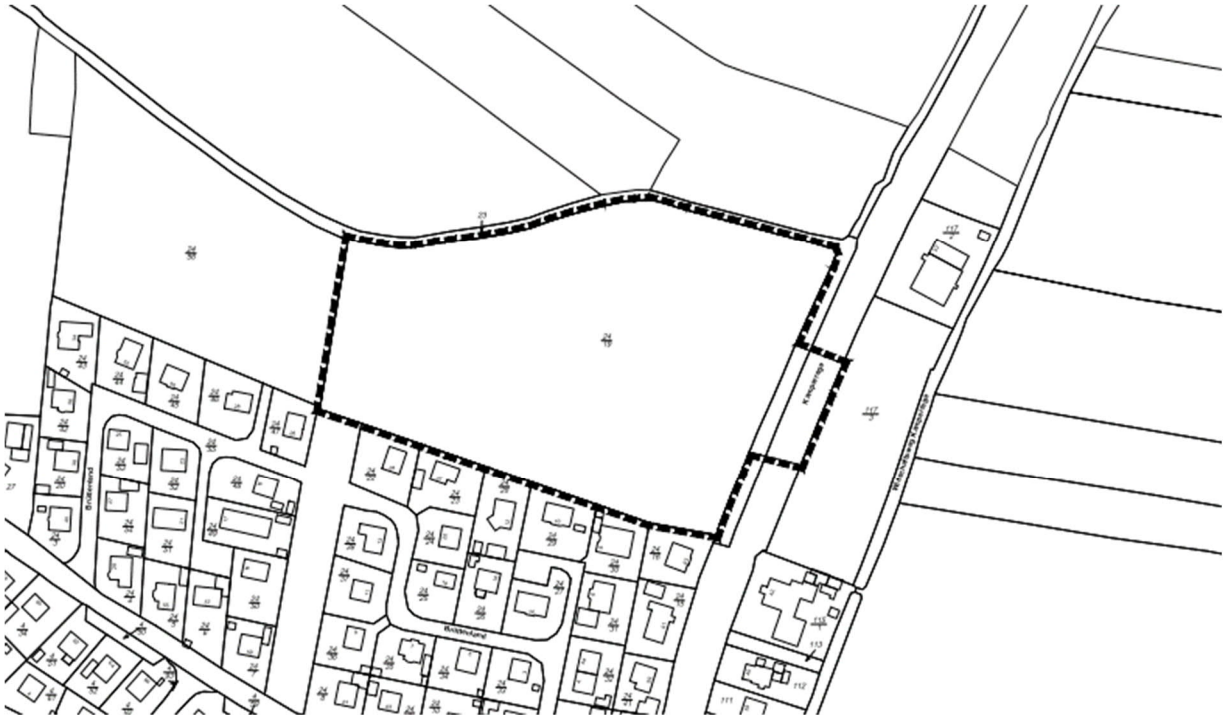


# Gemeinde Haseldorf (Kreis Pinneberg)



## Vorentwurf der Begründung

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans und  
zum Bebauungsplan Nr.8  
„Gewerbegebiet westlich Kamperrege“

Stand: 19.01.2023

**Gemeinde Haseldorf (Kreis Pinneberg)**  
**12. Änderung des Flächennutzungsplans und**  
**Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet westlich Kamperrege“**

Für das Gebiet westlich der Straße Kamperrege und nördlich der Straßen Brüttenland und Neuer Weg

**Auftraggeber:**

Gemeinde Haseldorf  
 Über Amt Geest und Marsch  
 Wedeler Chaussee 21  
 25492 Heist

**Auftragnehmer:**



Kellerstraße 25462 Rellingen  
 Tel.: (04101) 852 15 72  
 Fax: (04101) 852 15 73  
 E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de  
 Internet: www.dn-stadtplanung.de

**Bearbeiter:**

Dipl.- Ing. Anne Nachtmann  
 Dipl.- Ing. Dorle Danne

TÖB - Beteiligung		Öff. Auslegung		Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 3 (1)	§ 3 (2)		

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Rechtlicher Planungsrahmen .....</b>	<b>7</b>
3.1. Landesentwicklungsplan / Regionalplan .....	7
3.2. Landschaftsrahmenplan.....	8
3.3. Ortsentwicklungskonzept .....	8
3.4. Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
3.5. Verbindliche Bauleitplanung.....	9
<b>4. Städtebauliche Darstellungen .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Städtebauliche Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise .....</b>	<b>10</b>
6.1. Zugrundeliegende Vorschriften .....	10
6.2. Ortsgestaltungssatzung .....	10
6.3. Anbauverbotszone an der Landesstraße .....	10
6.4. Schutz von Bäumen.....	11
6.5. Boden .....	11
6.6. Wasserschutzgebiet.....	11
6.7. Landschaftsschutzgebiet.....	11
6.8. Denkmalschutz .....	11
<b>7. Energieeinsparung/ Umweltvorsorge .....</b>	<b>12</b>
<b>8. Umweltbericht .....</b>	<b>14</b>
<b>9. Verkehrliche Erschließung .....</b>	<b>14</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
10.1. Energie-, Trinkwasser- und Gasversorgung, Telekommunikation, Breitband .....	15
10.2. Entwässerung.....	15
10.3. Löschwasser/Brandschutz .....	15
10.4. Müllabfuhr.....	16
<b>11. Boden/ Altablagerungen, Altlasten .....</b>	<b>16</b>
11.1. Bodenaushub/Bodenschutz .....	16
11.2. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung .....	17
11.3. Entsorgung von Böden .....	17
<b>12. Flächenbilanz .....</b>	<b>18</b>

<b>13. Kosten.....</b>	<b>18</b>
<b>14. Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>18</b>

## 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 2,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 und der gleichgroße Änderungsbereich der 12. F-Planänderung (nachfolgend Geltungsbereich oder Plangebiet genannt) liegt zentral im Gemeindegebiet von Haseldorf, nördlich angrenzend an den Innenbereich und westlich der Straße Kamperrege.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich,
- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung und
- im Westen durch die Straße Kamperrege mit angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Plangebiet selbst ist nicht bebaut. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine dicht bewachsene Obstplantage ohne Schutzanspruch, die entfernt werden soll.

Gesetzlich geschützte Biotop sowie auch Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

## **2. Planungsanlass und Planungsziele**

---

Die Gemeinde Haseldorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der 12. F-Planänderung durchzuführen. Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Gewerbegebiete geschaffen werden.

Die Gemeinde unterstützt die Erweiterungsvorhaben der ortsansässigen Betriebe, um diese an die Gemeinde zu binden und Arbeitsplätze zu sichern.

Planungsziel der Gemeinde Haseldorf ist es somit, als Voraussetzung für die Entwicklung der ortsansässigen Bestandsbetriebe sowie zur Sicherung des Gewerbes in Haseldorf, die benötigten Gewerbeflächen auszuweisen.

Der Bebauungsplan und die F-Planänderung werden mit Umweltbericht und zwei Beteiligungsschritten gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

### **Konzeptplanung**

Zur Umsetzung der Planungsziele werden zwei Gewerbegebiete vorgesehen. Das im südlichen Teil des Plangebietes angedachte Gewerbegebiet soll anders als das nördliche unter bestimmten Einschränkungen festgesetzt werden. Grund hierfür ist die im Süden an den Geltungsbereich anschließende Wohnbebauung. Zusätzlich wird das Baufenster durch eine 10 m breite Maßnahmenflächen abgerückt. Die gleiche Festsetzung wird auch im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Anbauverbotszone der Straße Kamperrege wird durch die Lage des Baufensters berücksichtigt. Als Abgrenzung hierfür ist im Osten entlang der Straße eine Hecke anzupflanzen.

Das Plangebiet wird durch eine zentral verlaufene, neuangelegte Straße erschlossen. Die Straße endet in einer freiliegenden Wendefläche, welche es LKW's und Müllfahrzeugen ermöglicht, zu wenden.

Im Westen an die Gewerbegebiete und die Planstraße anschließend wird eine Grünfläche mit einer Teilfläche für Regenrückhaltung festgesetzt. Die Nutzung der restlichen Grünfläche ist derzeit noch unklar.



### 3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

#### 3.1. Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998).

Laut LEP liegt Haselau im Ordnungsraum Hamburg, innerhalb eines Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und im 10 Km-Umkreis um das Mittelzentrum im Verdichtungsraum Wedel. Weiter heißt es, dass alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen können (S. 136 - LEP)

Der Regionalplan Planungsraum I (Kartenteil) (1998) trifft für den Geltungsbereich folgende Aussagen. Haseldorf befindet sich südwestlich des Unterzentrums Uetersen. Direkt nördlich grenzt der regionale Grünzug an.

Die angestrebte Ausweisung eines Gewerbegebietes steht der Raumordnung somit nicht entgegen, sofern eine entsprechende Eingrünung zum Rand des regionalen Grünzugs erfolgt.

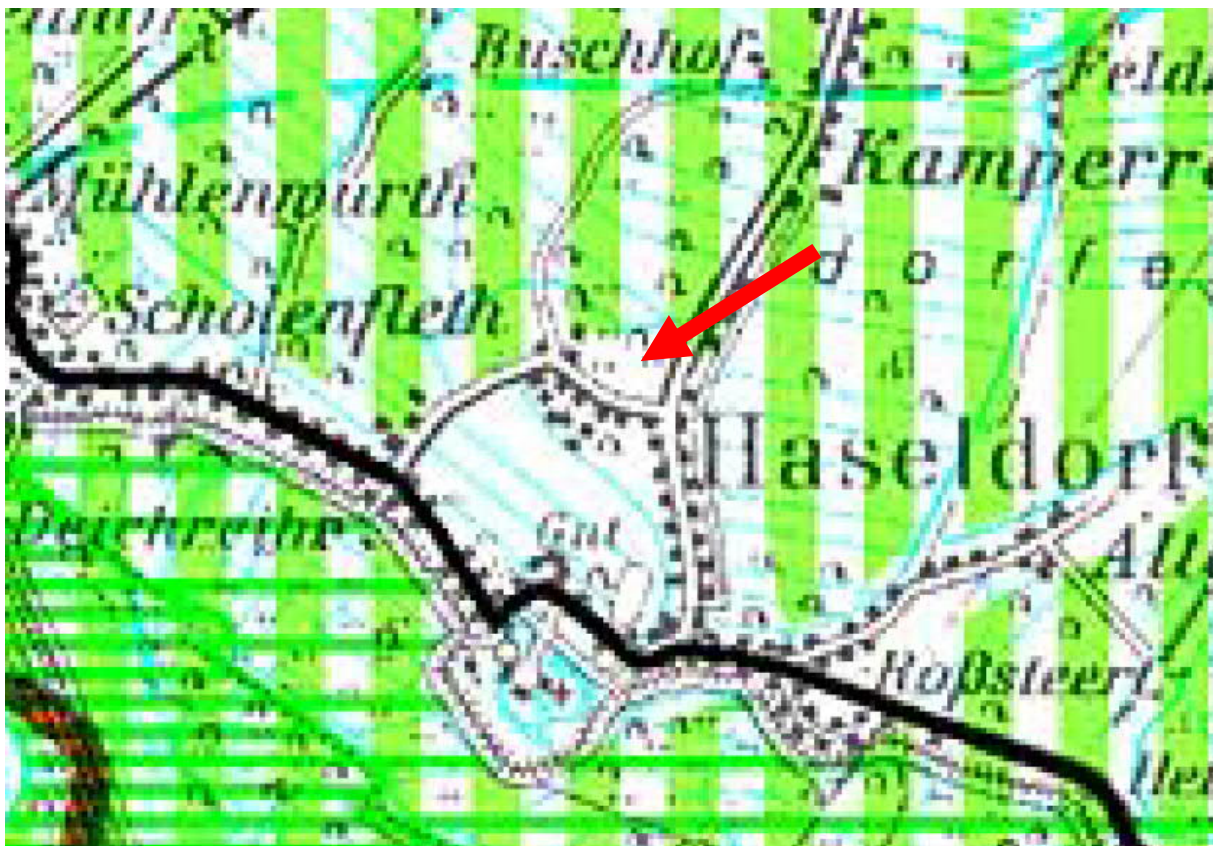


Abbildung 1 - Auszug aus dem Regionalplan

(Quelle: Regionalplan, Karte Planungsraum I 1998)





### 3.4. Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Areal als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zusätzlich ist die Anbauverbotszone entlang der Straße Kamperrege gekennzeichnet

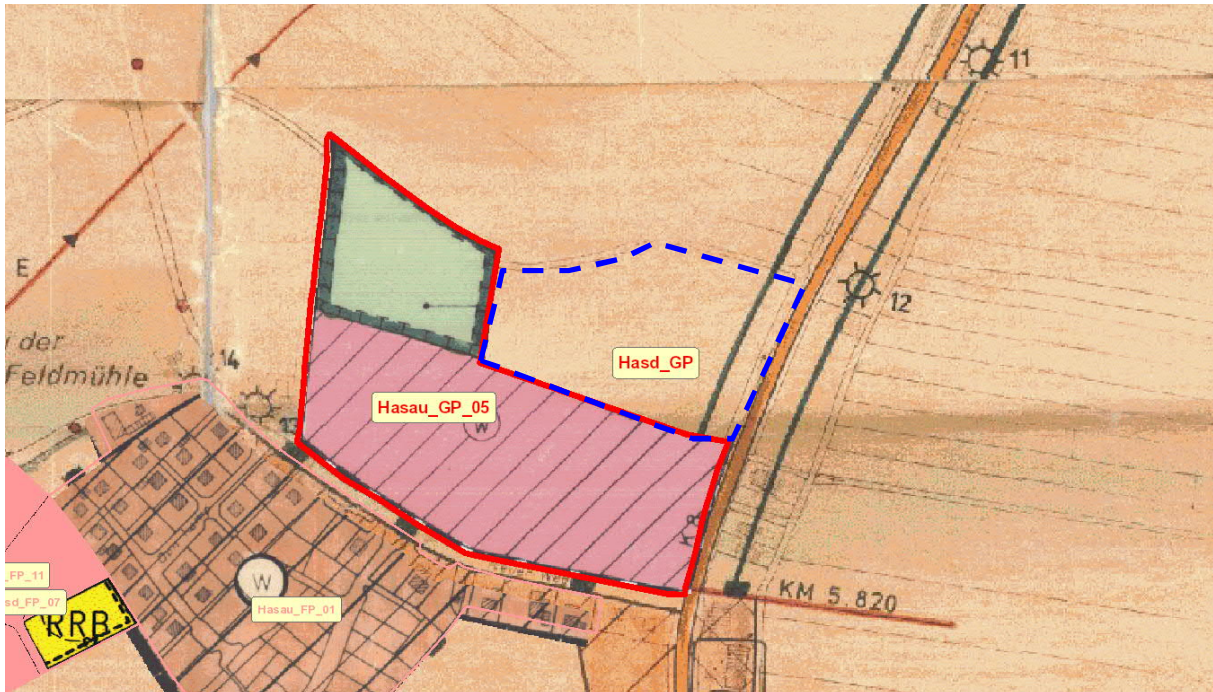


Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungen

Quelle: Flächennutzungsplans der Gemeinden Haselau und Haseldorf. (1978)

Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8 ist eine Flächennutzungsplanänderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Gemeinden Haselau und Haseldorf erforderlich.

### 3.5. Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## **4. Städtebauliche Darstellungen**

---

In der 12. Flächennutzungsplanänderung wird eine ca. 1,62 ha große gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und eine ca. 0,84 ha. Große Grünfläche dargestellt. Im gleichen Umfang entfallen bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich übernommen. Damit entspricht die Darstellung der in Kapitel 2 Planungsanlass und Planungsziele angestrebten Nutzung.

Weitere Darstellungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sind in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da der B-Plan Nr. 8 im Parallelverfahren aufgestellt wird und entsprechende Regelungen enthält.

## **5. Städtebauliche Festsetzungen**

---

Es wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Die Erläuterung bzw. Begründung dieser Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

## **6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

---

### **6.1. Zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können beim Amt Geest und Marsch Südholstein, Wedeler Chaussee 21, 25492 Heist eingesehen werden.

### **6.2. Ortsgestaltungssatzung**

Für das Gemeindegebiet gilt die 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung Haselau (OSG 2010) vom 18.10.2018.

### **6.3. Anbauverbotszone an der Landesstraße**

Ein Teil des Bebauungsplanes befindet sich in der Anbauverbotszone an die Kreisstraße Kamperrege. Gemäß § 29 StrWG SH dürfen u.a. Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 15 m bei Kreisstraßen jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Genehmigungen für bauliche Anlagen dürfen in einer Entfernung bis zu 30 m, von der Baugenehmigungsbehörde nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. (§ 30 StrWG).

Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs stehen außerhalb der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Der Träger der Straßenbaulast kann Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen

## **6.4. Schutz von Bäumen**

Bei Bautätigkeiten gelten zudem die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpfleger (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

## **6.5. Boden**

Es wird auf Kapitel 11.1 Bodenaushub/Bodenschutz auf Seite 16 verwiesen.

## **6.6. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt gemäß der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Holsteiner Wasser GmbH, Neumünster - Wasserwerk Haseldorfer Marsch - (Wasserschutzgebietsverordnung Haseldorfer Marsch) vollständig in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes.

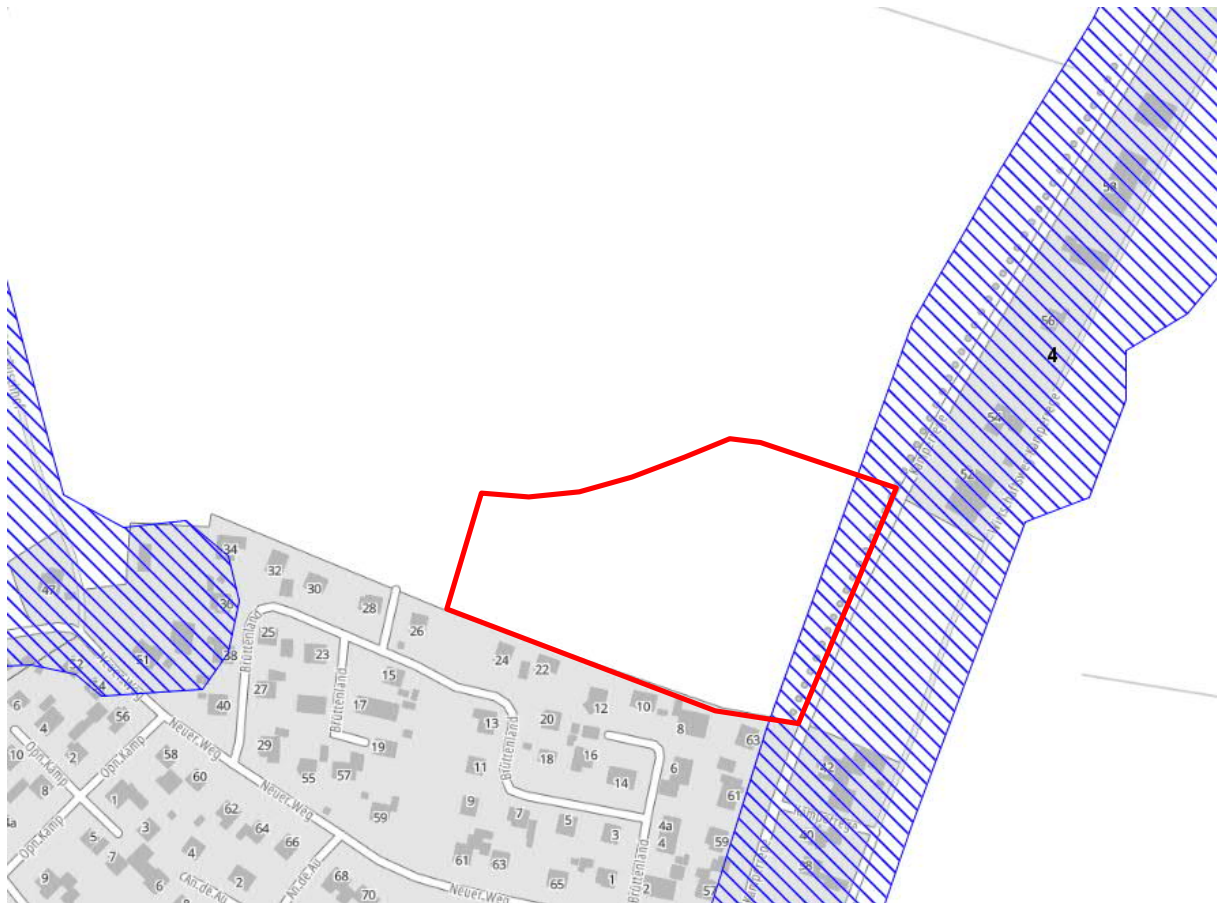
## **6.7. Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet grenzt im Norden gemäß der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Pinneberger Elbmarschen“ (LSG 04) im Kreis Pinneberg vom 29.03.2000 an des LSG 04 an.

## **6.8. Denkmalschutz**

Ein schmaler Teil an der Straße Kamperrege liegt in einem archäologischen Interessensgebiet. Es ist also mit archäologischer Substanz zu rechnen. Daher gilt insbesondere der § 15 DSchG: 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.



**Abbildung 4 - Übersicht der archäologischen Interessensgebiete**

Quelle: Archäologieatlas SH; <https://danord.gdi-sh.de/>

## 7. Energieeinsparung/ 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 umweltrelevanten 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 über das festgesetzte Maß hinaus 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 NABU verstärkt auf die Dachanlagen von Gebäuden gelenkt werden. „Hier besteht großes Potenzial, insbesondere für die Energieversorgung urbaner Räume. [...] Um

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

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.

**Gründächer** produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung, speichern Regenwasser und verdunsten es langsam und verbessern dadurch 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 über das festgesetzte Maß hinaus empfohlen.

Die Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist möglich und wurde vielerorts angewendet. Zur Veranschaulichung, wie die Kombination beider Anlagen aussehen kann, wird auf die Auszüge aus der BuGG-Fachinformation „Solar-Gründach“ verwiesen, einsehbar unter folgendem Link: [https://www.bund-lemgo.de/download/FB\\_Solar\\_Gruendach\\_int.pdf](https://www.bund-lemgo.de/download/FB_Solar_Gruendach_int.pdf).

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.

Weitere Maßnahmen zur **Reduktion von schädlichen Klimagasen** sind zum Beispiel: Ladepunkte für Elektro-PKW, Elektro-Roller und Elektro-Fahrräder. Diese liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen.

Die **Versorgung** des neu entstehenden Gewerbegebietes mit Warmwasser und Heizungsenergie ist durch den Einsatz von Blockheizkraftwerk mit Brennstoffzellentechnologie und Stromspeicher per Hausakku zukunftsfähig und nachhaltig sowie klimaschonend und nahezu CO<sup>2</sup>-neutral.

Die **Erhaltung durch Um- und Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz** vermeidet effektiv die Entstehung von Abfällen und reduziert die aufgewendete Menge an Primärenergie.

Sollte dennoch neu- oder umgebaut werden, wird der Einsatz von natürlichen, **nachhaltigen Baustoffen** empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als zum Beispiel Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht zu großen Teilen aus Zement. Dieser kommt in der Natur nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO<sup>2</sup>.

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 Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.

„**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.

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.

Der Gemeinde wird in dem Zusammenhang regelmäßig ein Bodenmanagementkonzept von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Was bei der Erschließung in Bezug auf den Bodenschutz dabei von der Gemeinde im Vorwege zu planen und umzusetzen ist, ist im Leitfaden vorsorgender Bodenschutz auf der Internet des Kreises Pinneberg nachzulesen.

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.

---

## 8. Umweltbericht

---

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

---

## 9. Verkehrliche Erschließung

---

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Anbindung an die Straße Kamperrege. Sie endet mit einem Wendehammer, der auch von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Die Straße umfasst derzeit eine 6,50 m breite Fahrbahn und beidseitige Randstreifen für Entwässerungsmulden, Eingrünungen oder Stellplätze.

Es gilt die Satzung der Gemeinde Haseldorf über die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen für Gebäude mit Wohnungen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung) vom 03.10.2017 zuletzt geändert durch die erste Änderungssatzung vom 08.12.2022.

## **10. Ver- und Entsorgung**

---

### **10.1. Energie-, Trinkwasser- und Gasversorgung, Telekommunikation, Breitband**

Die Strom-, ggf. Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telefon und Breitband für die geplanten Neubebauung erfolgen durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden in den Plangebietten durch die Versorgungsträger hergestellt.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten. In den Gebäuden sollten von den Bauherren Leerrohre z.B. für Glasfaser vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgungsträger benötigen im Erschließungsgebiet eine ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen und Wege. Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht / Dienstbarkeiten zu belasten.

Zudem sind bei Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden. Empfohlen werden hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### **10.2. Entwässerung**

Im weiteren Verfahren wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt.

### **10.3. Löschwasser/Brandschutz**

Für den Löschwasser-Grundschatz sind die Gemeinden zuständig.

Gewerbebetriebe haben häufig einen Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 Stunden. Bezogen auf die geplanten baulichen Nutzungen kann sich ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Der konkrete Löschwasserbedarf ist für das jeweilige Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsantrages nachzuweisen.

Weiterhin werden folgende Hinweise gegeben:

1. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
2. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
3. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
4. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
5. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach § 5 LBO herzustellen. Bei den Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 zu beachten. Es wird empfohlen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zukunftsweisend bereits so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 18 t nutzbar sind. Hinweis: Bei Industriebauten werden ab einer Grundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Feuerwehrumfahrten erforderlich.

#### **10.4. Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten.

### **11. Boden/ Altablagerungen, Altlasten**

---

Nach der Bodenkarte des Landes SH teilt sich die Fläche in Klei- und Dwogmarsch. Beide Bodenarten erfüllen die natürlichen Bodenfunktionen vollständig. Die Flächen sind landwirtschaftlich als hoch produktiv und bei Nutzung als Grünland als CO<sub>2</sub>-Senken anzusehen.

Die Marschen sind durch Sedimentation entstanden. Aufgrund der bestehenden Höhenlage kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass nach (historischen) Überschwemmungen Stoffe sedimentiert sind, die ein Untersuchungserfordernis, für die Verwertung des Aushubes außerhalb des Grundstücks, nach sich ziehen.

#### **11.1. Bodenaushub/Bodenschutz**

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.

Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ beachtet werden.

Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

## **11.2. Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung**

Die Gemeinde hat keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung, aus dem sich eine Untersuchungsanforderung in Hinblick auf eine Gefahrerforschung für die Gemeinde Haselau ergibt.

Sollten im Zuge der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes 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 – Bodenschutz beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

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

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

## **11.3. Entsorgung von Böden**

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).

Für Boden, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier: Bodenaushub) ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M20 1997 (LAGA Bauschutt), Probennahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

## 12. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in ha
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>1,231</b>
davon eingeschränktes GE 1 - Süd	0,655
davon GE 2 - Nord	0,576
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,281</b>
davon Planstraße	0,158
davon Kamperrege	0,123
<b>Grünflächen</b>	<b>1,088</b>
davon Maßnahmenflächen	0,240
davon Regenrückhaltung	0,193
davon restliche Grünfläche	0,655
<b>Räumlicher Geltungsbereich in ha</b>	<b>2,600</b>

Stand: 08.12.2022

## 13. Kosten

Genauere Erschließungskosten können zurzeit nicht genannt werden.

## 14. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich .....	5
Abbildung 2 - Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan .....	8
Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Änderungen .....	9
Abbildung 4 - Übersicht der archäologischen Interessensgebiete.....	12