

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen unzulässig.

Mischgebiete

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulassungsfähigen Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO solche gewerblichen Nutzungen unzulässig, die das Wohnen wesentlich stören.

1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke generell zulässig.

1.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern GEe1.1, GEe1.2 sowie GEe2 sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Leitungsschutzbereichen der 110kV-Freileitung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Personen, wie Aufenthalts-, Pausen- und Ruheräume, unzulässig.

~~1.6 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer GEe1.1, GEe1.2 sowie GEe4 ist gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO ausnahmsweise der Betrieb, die Erneuerung und die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zulässig.~~

Sonstige Sondergebiete

1.6 Die Sonstigen Sondergebiete mit den Ordnungsnummern SO 1, SO 2 und SO 3 mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ dienen der Unterbringung eines Zentralklinikums.

Im SO 1 sind folgende klinikbezogene Nutzungen zulässig:

- Stellplätze, Garagen, Parkhäuser und sonstige Parkierungsbauwerke, die in räumlich

funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen

- Wirtschaftshof
- Logistikzentrum
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen
- Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen
- Beherbergungsbetriebe, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses dienen
- Kindertagesstätte
- Anlagen für sportliche Zwecke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Krankenhausbetrieb zugeordnet sind.
- **Anlagen zur Energieversorgung.**

Im SO 2 sind folgende klinikbezogene Nutzungen zulässig:

- Krankenhausbetriebe, Ambulanzen, Ärztehäuser, Rettungswache und sonstige medizinische Einrichtungen sowie Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Auf dem Dach des Klinikgebäudes ist in dem mit (HUB) gekennzeichneten Bereich, die Anlage eines Landeplatzes für Rettungshubschrauber zulässig.
- Gebäude für die stationäre Unterbringung von Patienten ("Bettenhaus")
- Psychiatrie, Kinder-Jugend-Psychiatrie
- AOP-Zentrum, Ambulatorium
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen
- Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, die den vorgenannten Einrichtungen dienen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses dienen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Krankenhausbetrieb zugeordnet sind
- Beherbergungsbetriebe, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen
- Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Anlagen für sportliche Zwecke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen
- Hospiz

- Kurzzeitpflege, Außerklinische Intensivpflege
- Gebäude und Räume für freie Berufe, deren Tätigkeiten im medizinischen oder im medizinisch-technischen Bereich, in Bildung, Forschung und Wissenschaft, oder im sportlich-medizinischen/gesundheitlichen Bereich liegen.
- Auf ca. 3000 m² sind eine Schmutzwasservorbehandlungsanlage sowie eine Pumpstation zulässig.
- Anlagen zur Energieversorgung.

Im SO 3 sind folgende klinikbezogene Nutzungen zulässig:

- Anlage einer Zufahrt für den Rettungsdienst (Notzufahrt) sowie Licht- und Blendschutzmaßnahmen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke sowie Ausbildungseinrichtungen, die dem Krankenhausbetrieb zugeordnet sind.
- Beherbergungsbetriebe, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen.
- Wohnungen für Bedienstete des Krankenhauses sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.
- Anlagen für sportliche Zwecke, die in räumlich funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen.
- Gebäude und Räume für freie Berufe, deren Tätigkeiten im medizinischen oder im medizinisch-technischen Bereich, in Bildung, Forschung und Wissenschaft, oder im sportlich-medizinischen/gesundheitlichen Bereich liegen.
- Bauliche Anlagen für Lärmschutzmaßnahmen.

Einzelhandel

1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Mischgebieten (MII) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn

- sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden

Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Versandhandelsbetriebe sind unzulässig.

Vergnügungsstätten mit Spielen und Wetten, Wettbüros und Feierstätten

1.8 In den Mischgebieten (MI) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen,
- Wettlokale im Sinne von § 1 Abs. 2 der Sportwettvertriebsverordnung (SVV) des Landes Schleswig-Holstein und
- Wettbüros im Sinne von § 1 Abs. 3 der Sportwettvertriebsverordnung (SVV) des Landes Schleswig-Holstein

unzulässig.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Festhallen und Festsäle unzulässig.

Vergnügungsstätten für sexuelle Vergnügungen

1.9 Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.

Prostitutionseinrichtungen

1.10 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution sind unzulässig.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlage

1.11 Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überschreitung GRZ

1.12 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI), in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 gelten die regelhaften Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 BauNVO.

In den sonstigen Sondergebieten mit den Ordnungsnummern SO 1 und SO 2 sind die regelhaften Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 BauNVO unzulässig.

Bezugspunkt der Höhenmessung / Oberkante des Erdgeschossfußbodens

1.13 Der Bezugspunkt der Höhenmessung für die Gebäudehöhe sowie die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist die mittlere Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße- bzw. Erschließungsfläche in Gebäudemitte der jeweiligen Fläche zugewandt.

1.14 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf in den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße bzw. Erschließungsfläche.

Gebäudehöhen

1.15 Innerhalb der Bereiche (A) und (B) können ausnahmsweise die festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen überschritten werden, wenn eine Zustimmung des Netzbetreibers der 110-kV-Leitung vorliegt. Die für die eingeschränkten Gewerbegebiete mit den Ordnungsnummern GE1e.1, GEe1.2 und GEe2 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 15 m dürfen hierbei aber nicht überschritten werden.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

1.16 In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, das auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.17 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Offene (nicht-überdachte) Stellplätze entlang der Elmshorner Straße, dem Kornkamp und des Osterloher Wegs sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Kronenbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bäume oder sonstigen geschützten Vegetationsstrukturen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Stellplätze erst ab einem Abstand von mindestens 5 m zu gem. § 30 LNatSchG geschützten Biotopen und deren Schutzbereichen zulässig.

1.18 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen wie Kastenfenster, vorgehängte Prallscheiben o.ä. kann bis zu 1m zugelassen werden.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.19 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Mischgebieten (MI) sind je Doppelhaushälften/Hausgruppenteil 1 Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Einzelhaus als Geschosswohnungsbau sind

bei eingeschossiger Bauweise (ein Vollgeschoss plus ein Nicht-Vollgeschoss) maximal 5 Wohneinheiten,

bei zweigeschossiger Bauweise (**ab** zwei Vollgeschosse **plus ein Nicht-Vollgeschoss**) maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

Im Falle von gemischter Nutzung (Wohn- und Gewerbeeinheiten) innerhalb eines Gebäudes, reduziert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entsprechend um die Anzahl gewerblicher Einheiten.

Verkehrsflächen (9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

1. 20 Zur Erschließung und baulichen Verbindung der sonstigen Sondergebiete mit den Ordnungsnummern SO 1 und SO 2 sind in den mit (C) gekennzeichneten Bereichen insgesamt maximal folgende private Erschließungsanlagen bzw. unterirdische bauliche Maßnahmen, die in direktem funktionalem Zusammenhang mit dem Krankenhaus stehen, zulässig:

- bis zu drei (3) ebenerdige Erschließungsanlagen (Privatstraße) auf einer Breite von jeweils bis zu 12 m,
- ein (1) unterirdischer Erschließungs- und Versorgungstunnel in einer Breite von bis zu 10 m, sowie ein (1) oberirdisches Verbindungsbauwerk (Brücke) in einer Breite von bis zu 10 m.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.21 Die als ÖG1 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie als PG1 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Erhalt von Knicks, Entwicklung angrenzender Bereiche als artenreiches Grünland sind entsprechend der Zweckbestimmung zu entwickeln.

1.22 Die als ÖG2 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie als PG2 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Anpflanzen von Knicks, Entwicklung angrenzender Bereiche als artenreiches Grünland sind entsprechend der Zweckbestimmung zu entwickeln.

1.23 Das in den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen artenreich zu entwickelnde Grünland ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen (erste Mahd frühestens ab dem 15.06.). Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig. Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sind untersagt.

1.24 Die als ÖG1 bis ÖG2 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind an der Grenze zu Wohngebieten und Straßenverkehrsflächen auf Seite der Grünfläche einzuzäunen und an der Grenze zu den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) auf Seite der Gewerbegebiete. Die Zäune sind vor Baubeginn der Bauarbeiten zu errichten und mit Toren für Pflegearbeiten zu versehen.

Festsetzung zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.25 Auf den Grundstücken der Gewerbegebiete (GE) und sonstigen Sondergebiete (SO) ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung vorzunehmen. Je 100 m² voll versiegelter Fläche sind 2 cbm Regenwasser rückzuhalten. Oberflächige Regenwasserrückhalteanlagen sind naturnah anzulegen.

1.26 Auf Flurstück 1 (nördlich GEe2) ist ein neuer Graben mit einer Länge von 105 m anzulegen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhaltungs- und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhaltungsbindungen

1.27 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auch bei erforderlichen Rückschnitten in ihrer natürlichen Wuchsform auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronendurchmesser +1,50 m) sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze oder sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Die Anlage von Zuwegungen oder sonstigen Flächen ist im Wurzelbereich der Bäume nur im wasserdurchlässigen Aufbau zulässig. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu erhalten. Im Straßenraum sind ausnahmsweise 6 m² zulässig.

1.28 Im Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig. Abweichungen sind nur in der Verkehrsfläche zulässig, sofern eine erschließungstechnische

Notwendigkeit besteht. Für die Leitungserschließung in der Straßenverkehrsfläche sind ggf. unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum durchzupressen.

1.29 Innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind **die Baumscheiben (in Größe von mind. 6 m²) um zu erhaltende und vorzusehende Bäume gegen Verdichtung zu schützen**. Die Bäume sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Schäden durch Anfahren zu schützen.

1.30 Bei vorgesehener Entfernung eines Baumes ist dessen Schutzanspruch gem. Pinneberger Baumschutzsatzung in ihrer aktuellen Fassung zu prüfen. Bei Bestehen eines Schutzanspruches darf eine Entfernung nur nach entsprechender Beantragung und Genehmigung erfolgen. Bei Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baums ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung in örtlicher Nähe vorzunehmen. Bei Ersatzpflanzungen sind entsprechende Arten groß- bzw. kleinkroniger einheimischer, standortgerechter Laubbäume gem. Pinneberger Baumschutzsatzung in ihrer aktuellen Fassung zu verwenden.

1.31 Die in öffentlichen und privaten Grünflächen liegenden Knicks und ihre Schutzsäume sowie die neu anzulegenden Knicks sind gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (2017) zu pflegen und zu bewirtschaften. Bei Gehölzabgang und in lückigen Abschnitten sind Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Knicks erhalten bleiben.

1.32 Zu erhaltende oder neu anzulegende Knicks einschließlich ihrer Schutzsäume sind mit einem mind. 1,2 m hohen Stahlgitterzaun während der Bauzeit einzuzäunen. Der Zaun ist vor Baubeginn herzustellen **und nach Abschluss der Arbeiten zu entfernen**.

1.33 Knickdurchbrüche (unter Erhalt vorhandener Knicküberhälter) zur Anlage von einer (1) kombinierten Grundstückszuwegung für Kfz und Fußgänger / Radfahrer je Grundstück sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und entsprechend auszugleichen.

Anpflanzungen

1.34 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Knicks mit einer Wallhöhe von 1 m bei einer Breite bis 3 m und einer 1,2 bis 1,5 m breiten Krone anzulegen; die Wallkrone ist zweireihig mit heimischen Gehölzen des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen; alle 30 m ist eine großkronige Stieleiche zur Entwicklung als Überhälter zu pflanzen.

1.35 Entlang der Planstraßen A und C sind im Abstand von 15 m großkronige Laubbäume (siehe textliche Festsetzung 1.37) zu pflanzen.

1.36 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist innerhalb der Fläche oder in direktem räumlichem Bezug dazu je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (siehe textliche Festsetzung 1.37) zu pflanzen.

1.37 Für die zu pflanzenden Einzelbäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Die großkronigen Bäume müssen einen Stammumfang von 18 – 20 cm aufweisen, die kleinkronigen einen Stammumfang von 14 - 16 cm. Je großkronigem Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m², je kleinkronigem Baum eine Vegetationsfläche von 6 m² herzustellen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu schützen.

Dachbegrünung

1.38 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur flache bzw. flachgeneigte (Dachneigung bis max. 25 Grad) begrünte Dächer zulässig, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau.

1.39 In den Mischgebieten (MI) sowie in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind flache bzw. flach geneigte Dächer bis 25 Grad nur als begrünte Dächer zulässig, mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau. Ausgenommen ist die Dacherneuerung auf einem Bestandsgebäude, sofern nicht die statische Dachkonstruktion betroffen ist.

1.40 In den Sonstigen Sondergebieten (SO) sind flache bzw. flach geneigte Dächer bis 25 Grad nur als begrünte Dächer zulässig, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau.

1.41 Die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung sind mit Errichtung der baulichen Anlage herzustellen, die Bepflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbarer Dachterrasse oder der Aufnahme sonstiger technischer Anlagen (wie Hubschrauberlandeplatz) dienen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie. (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.5)

1.42 Nicht überbaute Tiefgaragendecken müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine vegetationsfähige Überdeckung von mind. 70 cm aufweisen. Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 10 m² Grundfläche sind mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu begrünen. Ausgenommen sind transparente Überdachungen, z.B. für Terrassen.

Fassadenbegrünung

1.43 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Beleuchtung

1.44 Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Außenbeleuchtungen sind mit fledermaus-, vogel- und insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach dem aktuellen Stand der Technik, zum Beispiel in Form von LED-Lampen, auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu den öffentlichen Grünflächen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.

Vegetationsschutz

1.45 Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (01.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

1.46 Nicht überbaute Flächen oder für eine andere zulässige Verwendung befestigte Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte **Schotter oder** Kiesgärten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Verkehrslärm

1.47 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen **Genehmigungsfreistellungsverfahren** oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel werden gemäß Abbildungen 1 und 2 festgesetzt.

1.48 Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Schlaf-, Kinder- und **Patienten**zimmer schallgedämmte Lüftungen nachts vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten

Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außen-lärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

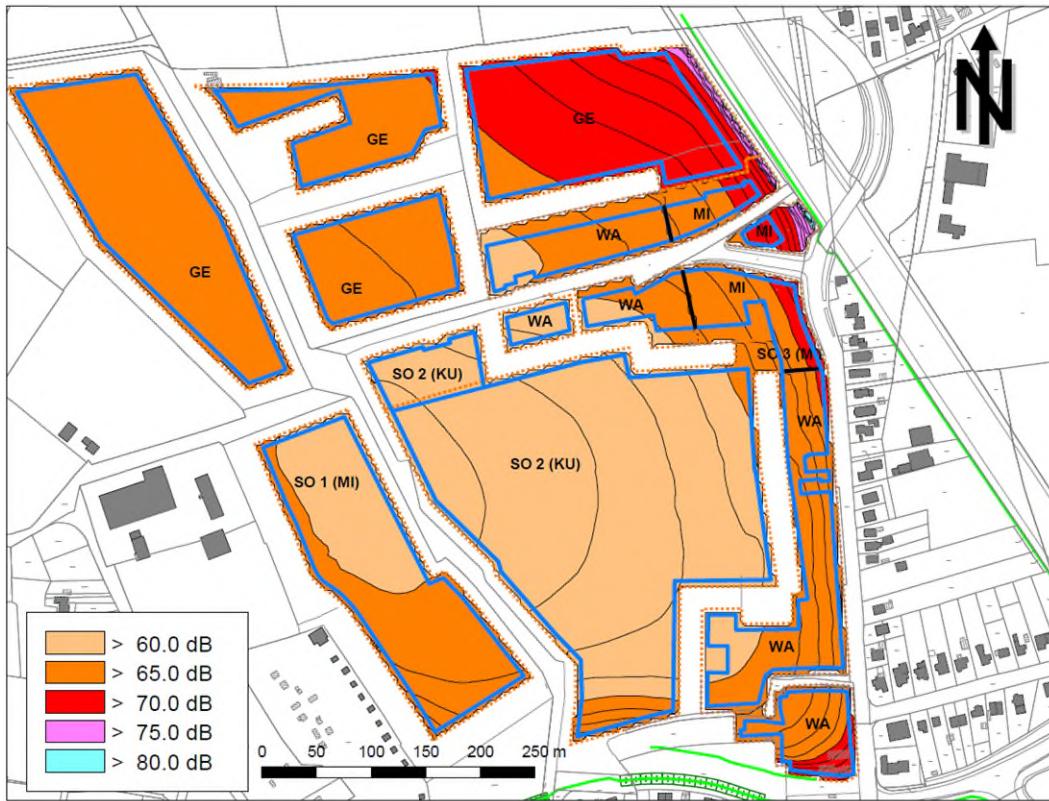


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

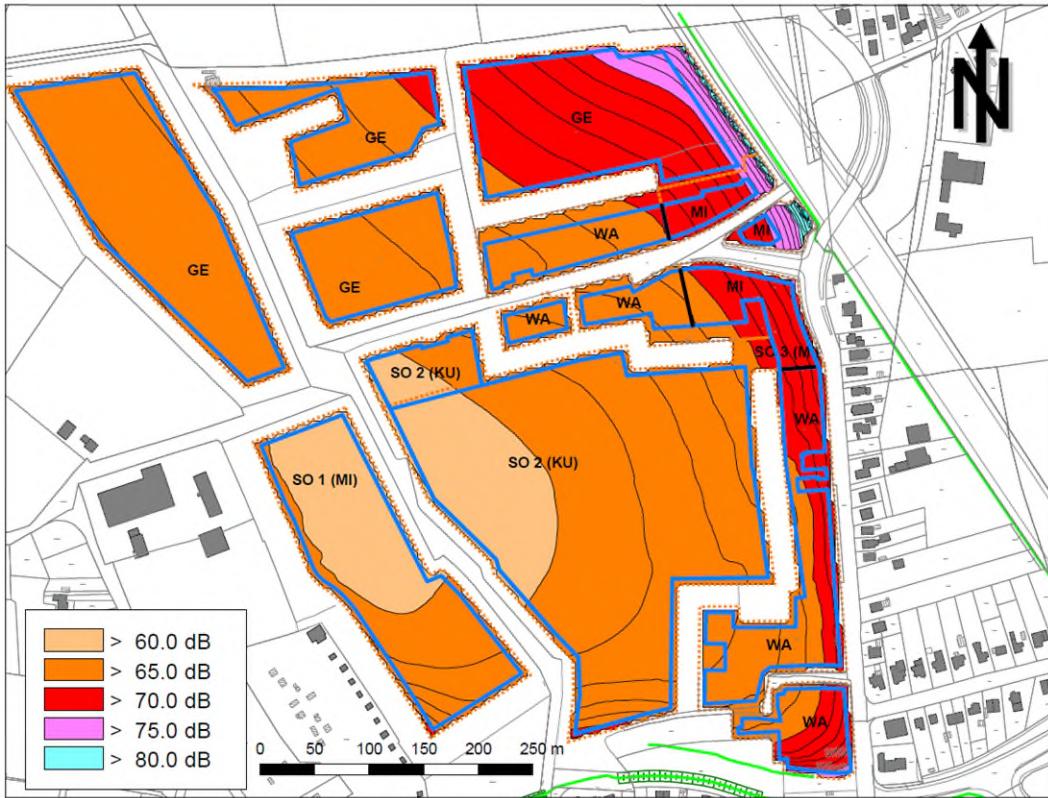


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

1.49 Neu-, Um- und Ausbauten von befestigten Außenwohnbereichen sind in den von Überschreitungen des geltenden Immissionsgrenzwerts betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Dies betrifft die folgenden Bereiche:

- Innerhalb des Sondergebiets mit der Ordnungsnummer 2 (SO 2) wird der Immissionsgrenzwert für Kurgebiete von 57 dB(A) tags für alle Bereiche überschritten;
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags für alle Bereiche überschritten;
- Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete (MI) von 64 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand etwa 115 m zur Mitte der Bundesautobahn A 23 überschritten;
- Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) wird bis zu einem Abstand von etwa 72 m zur Mitte der Bundesautobahn A 23 der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) überschritten.

1.50 Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert tags eingehalten wird.

1.51 Von den Festsetzungen 1.47 bis 1.50 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

1.52 Die Nutzung der Notzufahrt im SO 3 kann erst aufgenommen werden, wenn die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, bzw. Überbauung mit Durchfahrt) hergestellt sind.

Die festgesetzte Lärmschutzwand in Höhe von 4 m muss an das zukünftige Gebäude im SO 3 baulich angeschlossen werden.

Füllt die Bebauung das Baufeld nicht aus, ist die Lärmschutzwand über die 18 m hinaus bis an das Gebäude zu verlängern, sodass eine geschlossene Lärmschutzeinrichtung entsteht.

1.53 Von den Festsetzungen 1.52 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Schutz vor Gewerbelärm

1.54 Für die Sonstigen Sondergebiete mit den Ordnungsnummern SO 1, SO 2, SO 3 mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ werden aufgrund der jeweils zulässigen Nutzungen folgende immissionsschutzrechtliche Schutzansprüche definiert:

Für die Sonstigen Sondergebiete mit den Ordnungsnummern SO 1 und SO 3 gilt der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI).

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 2 gilt für die Patientenzimmer der Schutzanspruch für Krankenhäuser (KU). Für die übrigen Nutzungen gilt der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI).

1.55 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK,i tags und nachts (bezogen auf 1m²) in Richtung des allgemeinen Wohngebiets des Bebauungsplans Nr. 99 Ossenpadd in der Straße Osterloher Weg und der Elmshorner Straße und in Richtung der westlichen Wohnbebauung in der Straße Im Hauen nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente $L_{EK,i}$	
	tags	nachts
Teilfläche	dB(A)	dB(A)
GEe1.1	58	43
GEe1.2	53	38
GEe2	58	43
GEe3	54	39
GEe4.1	55	40
GEe4.2	- *	41

* Keine Emissionsbeschränkung erforderlich

Grundlage der Festsetzungen ist §1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO und die der überörtlichen Gliederung ist §1, (4), Satz 2 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Sofern der Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung und die damit verbundene Änderung des § 9 Absatz 1 BauGB durch den Bundestag (verabschiedet am 08.10.2025) auch vom Bundesrat verabschiedet wird, gilt diese Änderung des BauGB als Grundlage für diese Festsetzung.

1.56 Zum Schutz vor Gewerbelärm sind Patientenzimmer innerhalb des in der Planzeichnung mit (D) gekennzeichneten Bereichs an den dem Gewerbelärm zugewandten Fassadenseiten vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur dann zulässig, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt ist. Dies wäre durch vorgelagerte geschlossene verglaste Loggien, Kastenfenster oder ähnliche Konstruktionen gewährleistet, die am maßgeblichen Immissionsort (0,5 m vor dem geöffneten Fenster des Bettenzimmers) dahingehend akustisch wirksam ausgeführt sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 10$ dB), so dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm vor den offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen eingehalten wird.

1.57 Von der Festsetzungen 1.54 und 1.56 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen bzw. planerischen Gewerbelärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

Störfallbetriebe

1.58 Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 484) unterliegen, sind nicht zulässig.

Umweltbaubegleitung und bodenkundliche Baubegleitung

Umweltschutz

~~1.58 Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt, Betonzuschlagsstoffe) ist in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets „Pinneberg Peiner Weg“ verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.~~

~~1.59 Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet „Pinneberg Peiner Weg“ ist die DIN EN 1610 (Einbau und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen) und~~

~~das Arbeitsblatt DWA A 142 (Abwasserleitungen und Kanäle in Wassergewinnungsgebieten) zu beachten.~~

~~1.60 Bei der Erstellung geplanter Straßen ist die RiStWag (Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2002) einzuhalten.~~

~~1.61 Der entnommene Oberboden ist nach durchgeföhrter Analytik je nach Eignung einer Folgenutzung zuzuföhren und im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder außerhalb wieder für Grünflächen, Verwallungen, landwirtschaftliche Nutzung o.ä. oder für den Unterbau von Straßen und sonstigen Nutzflächen zu verwenden.~~

~~Der nach durchgeföhrter Analytik hierfür ungeeignete Boden ist zu lösen, auszukoffern und zur sicheren Lagerung bzw. Behandlung abzutransportieren.~~

1.59 Die Erschließungsarbeiten sind unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten zu begleiten und zu kontrollieren (Umweltbaubegleitung und bodenkundliche Baubegleitung).

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§9 Abs. 1a BauGB)

1.60 Als Kompensation für die Inanspruchnahme von rd. 1,22 ha geschützten „mesophilen Grünlandes frischer Standorte“ ist auf folgender Fläche die Entwicklung von mesophilem Grünland mit extensiver Bewirtschaftung vorgesehen:

Flur 15, Fl-St. 301, Gemarkung Pinneberg, rd. 1,22 ha, entspricht ca. 90% der CEF-Fläche (siehe textliche Festsetzung 1.66), die als Offenbereiche herzustellen ist.

Der Verlust von ca. 938 m geschützter Knicks ist durch die Neuanlage von 1.876 m Knicks (Faktor 1 : 2) im und außerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Der Verlust von ca. 248 m geschützter Baumhecken ist im und außerhalb des Plangebiets durch die Neuanlage von 496 m Knicks (Faktor 1 : 2) zu kompensieren.

Der Verlust von ca. 116 m geschützter Typischer Feldhecken ist im und außerhalb des Plangebiets durch die Neuanlage von 232 m Knicks (Faktor 1 : 2) zu kompensieren.

Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich für die Inanspruchnahme von 7,35 ha „Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sowie Schutzgut Boden bei Flächen mit besonderer Bedeutung“ sowie für die Inanspruchnahme von 2,87 ha „Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz“ (ohne Pionierwald und mesophiles Grünland) auf folgenden Flächen:

Gemeinde Bönningstedt, Flurstück 500 und 501, ca. 3,0397ha

Stadt Pinneberg, Flur 22, Flurstück 22, 108/6, ca. 0,0627 ha

Stadt Pinneberg, Flur 22, Flurstück 8/46, ca. 0,7376 ha.

(weiterer Ausgleich in der Bearbeitung, wird zum Satzungsbeschluss erbracht)

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§9 Abs. 2 BauGB)

1.61 Der Abriss von Gebäuden ist nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig. Sollte ein Abriss von Gebäuden während dieses Zeitraums unumgänglich sein, hat vor dem Abriss eine Kontrolle auf Tagesquartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen und genutzten Vogelnestern von einem qualifizierten Fachexperten zu erfolgen.

1.62 Die für gehölzbewohnende Fledermäuse ggf. als Winterquartier geeignete Höhle des mit M1 gekennzeichneten Baumes im nördlichen Bereich des Bebauungsplans ist vor Baubeginn von einem qualifizierten Fachexperten auf Besatz zu kontrollieren und bei Nichtbesatz z.B. mit Glaswolle zu verschließen. Nach Umsetzung der Maßnahme ist die Höhle wieder freizumachen.

1.63 Auf Bauflächen ist vor dem 01. März mit dem Bau zu beginnen, um eine (Wieder-) Besiedlung der potenziellen Bruthabitate durch ubiquitäre Vogelarten und damit einhergehende mögliche Brutaufgabe durch Störwirkungen zu vermeiden.

1.64 Maßnahmen der Baufeldfreimachung innerhalb der als eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind nur außerhalb der Vegetationszeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig, um eine mögliche Wiederbesiedlung und somit potenzielle Störung der Heidelerche zu vermeiden.

1.65 Bei einer Dauer von mehr als 5 Tagen zwischen Baufeldfreimachung und Aufnahme der Bautätigkeit sind auf den als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzten Flächen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, um die Wiederbesetzung des Heidelerchenreviers zu verhindern.

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) (§9 Abs. 2 BauGB)

1.66 Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Heidelerche ist eine ca. 1,35 ha große ehemalige Baumschulfläche westlich der Straße „Im Hauen“ zu entwickeln. Anzustreben ist eine halboffene, um maximal 10 % mit Gehölzen (im südwestlichen Bereich bis zum Zentrum der Fläche) bewachsene Fläche mit ca. 2-5 m² großen Offenbodenstellen. Die Gehölze sind alle 3-5 Jahre abschnittsweise zurückzuschneiden oder bei zu starkem Aufwuchs zu entfernen, so dass immer eine maximale Deckung von ca. 10 % verbleibt. Die offenen Bereiche sind ca. zweimal im Jahr je nach Entwicklung der Vegetation zu mähen. Im Idealfall ist der erste

Schnitt zwischen Ende Juni und Ende Juli und der zweite Schnitt im September durchzuführen. Das anfallende Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. An Stelle oder zusätzlich zum Pflegeschnitt kann die Fläche extensiv ab September z.B. mit Schafen beweidet werden.

Baufeldräumungen auf den nördlichen Baumschul- bzw. Grünlandflächen (siehe Abb.3) sind erst nach Umsetzung der funktionstüchtigen CEF-Maßnahme gestattet.



Abbildung 3: Flächen mit Einschränkung der Baufeldräumung (Quelle: Planula 2018)

Waldersatz

1.67 Als Ersatz für die Rodung der nach Landeswaldgesetz geschützten Waldfläche wird außerhalb des Plangebiets die Fläche (3.640 m^2) auf dem Flurstück 501 der Flur 9 der Gemarkung Peissen, Gemeinde Peissen, zugeordnet.

Befristete Nutzung einer Teilfläche (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

1.68 Im Sondergebiet Landwirtschaft (Baumschule) sind die Nutzungen eines Baumschulbetriebes zulässig.

Die Festsetzung des Sondergebietes Landwirtschaft (Baumschule) gemäß Nebenzeichnung 2 ist bis zur Betriebsaufgabe des bestehenden Baumschulbetriebs gültig. Danach gelten für die Flächen die Festsetzungen gemäß Hauptzeichnung.

Für die Sondergebiete gem. Nebenzeichnung 2 gelten die Bestimmungen nach § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan).

Der Bedingungseintritt ist durch eine schriftliche Anzeige des Grundstückseigentümers an die Stadt Pinneberg, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung, nachzuweisen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Außenwände

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 sind Außenwände von Hauptgebäuden in gelbem (sandfarben) oder rotem Sichtmauerwerk, weißem oder hellem Putz oder in diesen Farben gehaltenen Verkleidungen zu gestalten. Zur Gliederung können für bis zu 10 % jeder Fassade andere Materialien und Farben verwendet werden.

2.2 Die Verwendung verspiegelter Materialien für Fassaden und Fenster ist unzulässig.

Dächer

2.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 ist die Verwendung unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer unzulässig. Pfannendeckung der Hauptdachfläche ist nur in den Farben Rot bis Rotbraun (Ziegele töne), Anthrazit oder schwarz zulässig. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Engobierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.

2.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) und den sonstigen Sondergebieten mit den Ordnungsnummern SO 1 und SO 2 sind nur flache bzw. flachgeneigte (Dachneigung bis max. 25 Grad) begrünte Dächer zulässig. (siehe auch textliche Festsetzung ~~1.37 und~~ 1.39 ff.)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 4 sind flache bzw. flach geneigte Dächer bis 25 Grad als begrünte Dächer gemäß textlicher Festsetzung 1.38 auszuführen.

~~2.5 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig. Auf flach geneigten (bis 25 Grad) bzw. Flachdächern sind solche Anlagen aufgeständert herzustellen.~~

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10° nur dachparallel, d.h. in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche, zulässig.

Auf Flachdächern (Dachneigung < 10°) ist eine gegenüber der Dachfläche geneigte Aufständerung der Module zulässig, solange die Oberkante der Module die Attikahöhe nicht überschreitet, so dass eine Dachbegrünung darunter umgesetzt werden kann (siehe auch textliche Festsetzung 1.40).

2.6 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI) und in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) darf die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen vom Ortgang mindestens 2 m entfernt bleiben.

Grundstückseinfriedungen

2.7 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind die Grundstücke gegenüber den öffentlichen und privaten Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen grundstücksseitig hinter den Hecken bzw. Strauchpflanzungen mit einem Schutzaun mit mind. 1,2 m und max. 2,0 m Höhe dauerhaft abzugrenzen.

Nebenanlagen / Mülltonnenstellplätze / Satellitenrundfunk-Empfangsanlagen

2.8 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nach Landesrecht verfahrensfreie und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) und dem sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 auf den Flächen zwischen der zur Straße orientierten Baugrenze und der Begrenzung der öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig.

Ausgenommen davon sind nicht-überdachte Stellplätze.

2.9 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI), in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 sind Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Gebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.

2.10 In den allgemeinen Wohngebieten (WA), in den Mischgebieten (MI), in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE) sowie im sonstigen Sondergebiet mit der Ordnungsnummer SO 3 sind Satellitenrundfunk-Empfangsanlagen nur zulässig, wenn sie von der zugehörigen Erschließungsfläche/Straßenverkehrsfläche nicht sichtbar sind.

Werbeanlagen

2.11 Zulässig sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung.

2.12 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhe bzw. Oberkante der Attika nicht überragen. Pro Gebäudeseite darf die Summe der Breiten der Werbeanlagen nicht mehr als 30 % der Fassadenlänge betragen. Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur und nur zu einer Höhe von maximal 6 m und mit einer Werbefläche von maximal 15 m² zulässig. Hinweisschilder sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig.

2.13 Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist nicht zulässig.

2.14 Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

3 Hinweise

110-kV-Leitung

3.1 Innerhalb des Geltungsverlauf verläuft eine 110-kV-Freileitung. Die Bestimmungen des Leitungsbetreibers sind zu beachten. Reicht der Antragsteller den Lageplan mit exakter Lage des Bauvorhabens und gegebenenfalls schon vorhandenen Bauzeichnungen der Maßnahme (Profilpläne) ein, werden von der Schleswig-Holstein Netz, Abteilung Team Freileitung (SN-WF), die maximalen Arbeits- und Bauhöhen in dem entsprechenden Leitungsschutzbereich der 110 kV Freileitung ermittelt und in dem Lage-/Profilplan des Leitungsabschnittes der 110-kV-Freileitung angegeben.

Altlasten

3.2 Im gesamten Plangebiet gilt, dass bei Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder Altablagerung deuten, der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg umgehend zu informieren ist. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der 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. Da bei Baumaßnahmen im Plangebiet Bodenbewegungen stattfinden und durch die Orientierende Untersuchung nicht

erfasste Verunreinigungen zu Tage treten können, ist der Fachdienst Umwelt und Bodenschutz des Kreises Pinneberg von Beginn der Bauarbeiten an zu beteiligen.

Archäologisches Interessensgebiet

3.3 Der Geltungsbereich liegt zu Teilen im archäologischen Interessensgebiet Nr.1. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Da jedoch zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Archäologischer Denkmalschutz

3.4 Sollten im Boden während Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies gemäß § 15 DSchG 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.

Grundwasser- und Bodenschutz

3.5 Der Geltungsbereich liegt überwiegend in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Pinneberg Peiner Weg. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines

Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Pinneberg - Wasserwerk Peiner Weg vom 27. Januar 2010 sind zu beachten.

3.6 Für den Einbau von Material in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke gelten seit dem 01.08.2023 die Vorgaben der neuen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) gemäß der am 09.07.2021 erlassenen Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung in der jeweils aktuellen Fassung bindend (sogenannte Mantelverordnung).

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sowie unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind §§ 6 - 8 BBodSchV einzuhalten.

Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke innerhalb der verschiedenen Zonen der Wasserschutzgebiete ist in den aufgeführten Einbauweisen der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV sowie in § 19 ErsatzbaustoffV geregelt.

Der Einbau von MEB darf nur oberhalb der Grundwasserdeckschicht in der Bodenart Sand oder Lehm/Schluff erfolgen. Die grundwasserfreie Sickerstrecke muss mind. 1,5 m betragen.

Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Bei Baumaßnahmen an geplanten Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2016)“ einzuhalten.

Es dürfen bei Baumaßnahmen keine Stoffe verwendet werden, von denen bei oder nach deren Verwendung eine nachteilige Beeinträchtigung des Untergrundes oder der Gewässer zu erwarten ist (Schalungsöle, Betonzusatzmittel, Vergussmassen usw.). Sollte eine Grundwasserabsenkung im Rahmen der Baumaßnahmen notwendig sein, muss diese mit den entsprechenden Unterlagen rechtzeitig (8 Wochen vor Beginn) beim Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg beantragt werden. Ein Antragsvordruck mit Hinweisen steht auf der Homepage des Kreises Pinneberg zum Download bereit (www.kreis-pinneberg.de/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Antrag+Grundwasserhaltung.pdf). Grundwasserentnahmen stellen grundsätzlich erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen nach § 9 i.V. mit § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar.

3.7 Im Rahmen des Bodenmanagements sind folgende Empfehlungen für Erdarbeiten zu beachten:

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist der Bodenaushub sortenrein (Oberboden, Sand, Schluff, Geschiebeboden) zu trennen und auf den Bereitstellungsflächen für die Verwertung/ Entsorgung bereitzustellen.

Die Aushubmassen und deren Verbleib auf den Bereitstellungsflächen sind zu dokumentieren.

Die Verwertung von Bodenaushub in den Baumaßnahmen der Teilvorhaben ist zu dokumentieren.

Die externe Verwertung/Entsorgung ist unter Erfassung der Massen Wiegenoten/ Lieferscheine zu erfassen und zu dokumentieren und zur Erfassung im Bodenmanagement monatlich zu übergeben.

3.8 Zum Schutz des Bodens sind die in Anlage 1 aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu beachten.

Baubegleitung

3.9 Im Rahmen einer Umweltbaubegleitung sind die Baustellen insbesondere im Hinblick auf den Biotop-, Arten- und Gewässerschutz umwelt- und naturschutzfachlich, unter Hinzuziehung von Fachpersonen (z.B. Biologen für Fledermausschutz), zu beaufsichtigen und zu kontrollieren.

Im Rahmen einer bodenkundlichen Baubegleitung sind die Baustellen im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben und Empfehlungen aus dem Bodenschutzkonzept und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben kontinuierlich zu kontrollieren. Wesentliche Arbeiten/Maßnahmen und ggf. auftretende Abweichungen von den Vorgaben sind zu dokumentieren. Eine Zusammenarbeit beider Baubegleitungen ist erforderlich.

Die beiden Baubegleitungen sind der Genehmigungsbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Die Genehmigungsbehörde ist bei allen vor Ort möglicherweise auftretenden Problemen zu informieren und erhält alle 3-6 Wochen einen kurzen Bericht über vor Ort aufgetretene Probleme.

Zugrundeliegende Vorschriften

3.10 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften, siehe Anhang 5 der Begründung) können im Rathaus Pinneberg, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung, Bismarckstraße 8, 25421 Pinneberg eingesehen werden.