Gemeinde
Klein Offenseth-Sparrieshoop

Bebauungsplan Nr. 21

Für das Gebiet
südlich und westlich der Straße „Wiesengrund“ und
östlich der Straße „Rosenstraße“

- Entwurf -

Begründung (Teil I)
mit Umweltbericht (Teil II)

im Rahmen
der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 2 BauGB

Planverfasser
für die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop:

BIS·S BÜRO FÜR INTEGRIERTE STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

in freier Kooperation mit:

FRANKE'S LANDSCHAFTEN UND OBJEKTE

Auftraggeber:

Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop
- Die Bürgermeisterin -
über:
Amt Elmshorn-Land
Lornsenstraße 52
25335 Elmshorn

Teil I
Begründung

- Entwurf -

Planverfasser:

BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:
Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (Torresin & Partner, digitale Planbearbeitung)

Planungsstand vom **01.09.2026** (Plan 2.1)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis ---------- 8
1.1 Städtebauliche Planungs- und Bestandssituation ---------- 10

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen ---------- 14
2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ---------- 14
2.2 X-Planung ---------- 15

3.0 Standortfindung ---------- 15
3.1 Standortwahl und Planungsvarianten ---------- 18
3.2 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung ---------- 22

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben ---------- 24
4.1 Entwicklungsgebot ---------- 24
4.2 Planinhalte der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ---------- 25
4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ---------- 27
4.4 Landschaftspflegerische Belange in der Planung ---------- 32
4.5 Kommunale Planungen und Fachplanungen ---------- 32

5. Städtebauliche Zielsetzungen ---------- 33

6. Vorhabenbeschreibung,
Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
und weitere planungsrechtliche Festsetzungen ---------- 40

7. Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange ---------- 47

8. Immissionsschutz ---------- 54

9. Verkehr ---------- 57

10. Ver- und Entsorgung ---------- 59

11. Brandschutz ---------- 64

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung
des Bebauungsplanes Nr. 21 ---------- 65

13. Nachrichtliche Übernahme ---------- 66

14. Bodenschutz ---------- 67

15. Archäologische Denkmale ---------- 71

Anhang

„Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (Franke‘s Landschaften und Objekte, Kiel mit Bearbeitungsstand August 2026)

Anlagen:

- *„Wasserwirtschaftliches Konzept“ mit „A-RW-1-Nachweis“* zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (Ing.-gemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn mit Bearbeitungsstand im 01.09.2026)
- *„Lageplan Straßenbau“ im M250* im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (Ing.-gemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn mit Bearbeitungsstand im 01.09.2026)
- *„Neubau des Feuerwehrgerätehauses“* in Klein Offenseth-Sparrieshoop im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (Plan N, Architektur | Infrastruktur | Stadtgestaltung, Kiel mit unterschiedlichen Bearbeitungsständen in 2026) mit:
  - Lageplan, Ansichten, Schnitte und Animation
- „*Baugrundgutachten*“ zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Klein Offenseth-Sparrieshoop“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (Grundbau Ingenieure mbH, Bredenbek mit Bearbeitungsstand vom 15. 12.2025)
- „*Schalltechnisches Gutachten 1. vollständige Überarbeitung*“ / Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes im B-Plan-Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (Taubert + Ruhe GmbH, Beratender Ing. für Akustik und Thermische Bauphysik, Pinneberg mit Bearbeitungsstand vom 08.12.2025)

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme gem. § 11 Abs. 2 LaplaG der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes SH in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Stellungnahme vom 05.10.2026
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie anerkannte Naturschutzverbände im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Landesamt für Landwirtschaft für Umwelt (LfU) des Landes S-H
    - Technischer Umweltschutz mit Schreiben vom 13.07.2026
  - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland mit Schreiben vom 06.07.2026
  - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H (AG 29) mit Schreiben vom 06.07.2026
  - Wasserverband Krückau mit Schreiben vom 30.06.2026
  - Kreis Pinneberg, FD Umwelt mit Schreiben vom 30.06.2026
  - Kreis Pinneberg, FD Bauordnung - Brandschutzdienststelle mit Schreiben vom 18.06.2026
  - Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH mit Schreiben vom 09.06.2026
  - Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus mit Schreiben vom 06.06.2026
  - Wasserverband Krempermarsch mit Schreiben vom 05.06.2026

- Kreis Pinneberg, FD Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung mit Schreiben vom 04.06.2026
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 03.06.2026

o „Konzept“ zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses am Standort Rosenstraße / Wiesengrund im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (Arch.-Büro Reuter, Engelskirchen mit Stand vom 17.10.2024)

o Stellungnahme des Kreises Pinneberg im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG vom 07.11.2022

o Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG vom 09.03.2023

o „Neubau Feuerwehrgerätehaus - Alternativenprüfung und stadtplanerische Bewertung“ in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (BIS.S, Aukrug mit Stand vom 07.10.2022

o „Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn“ - Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen (2020)

o Bebauungsplan Nr. 12 „östliche der Rosenstraße (L 113) und nördlich der Bebauung w. Kordes Söhne Rosenschulen GmbH 6 Co. KG der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Rechtskraft vom 30.11.2011

o Bebauungsplan Nr. 15 „östlich der Rosenstraße und südlich der Straße Wiesengrund“ der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Rechtskraft vom 21.10.2021 mit:
  - Schalltechnische Untersuchung, dBCon 20.04.2020

o Bebauungsplan Nr. 19 „nördlich der Straße „Wiesengrund“ und östlich der Straße „Rosenstraße“ der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Rechtskraft vom 21.10.2023

o „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KmVO)“ vom 29.04.2025

o „Satzung der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ (Stand vom 01.12.2021)

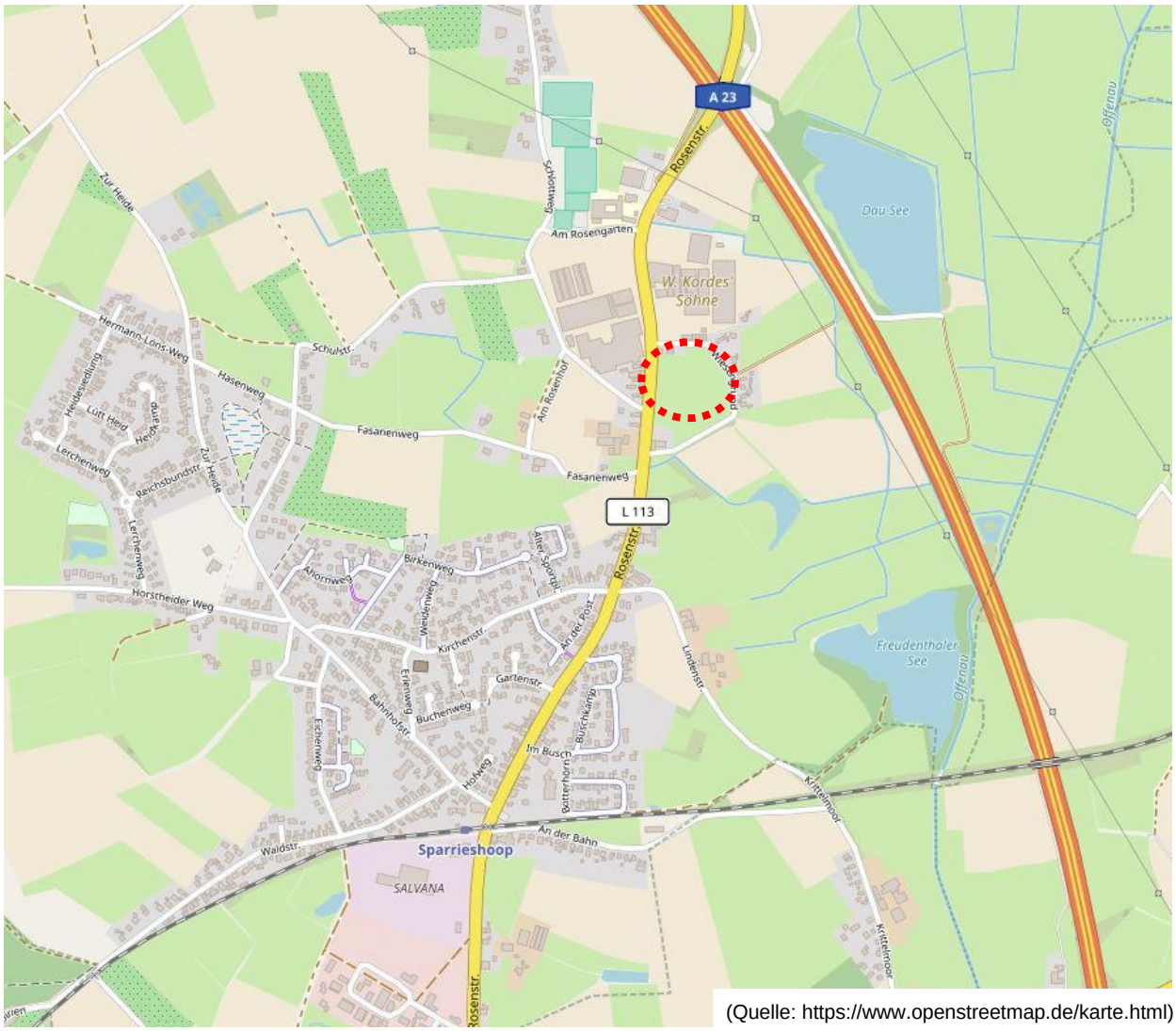
o Flächennutzungsplanung der Gemeinde Offenseth-Sparrieshoop mit den maßgeblichen rechtswirksamen Änderungsverfahren (lt. Bereitstellung im Geoportal des Kreises Pinneberg, 2019)

o Festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Offenseth-Sparrieshoop (1995)

o „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Katasterbestand vom 03.04.2024 und örtlicher Vermessung vom 05.09.2024

- „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ vom 18.08.2021, in Kraft getreten am 01.03.2022.
- „Merkblatt zur insektenschonenden Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze“, Dezember 2020, Landratsamt Ravensburg Bau- und Umweltamt - Sachgebiet Naturschutz
- „Was ist insektenfreundliche Beleuchtung?“, Dr. Andreas Hänel, Fachgruppe Dark Sky, 2021
- „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“, Eurobats Publication Series No. 8, gefördert durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit
- „Begrenzung von Lichtemissionen“ / Merkblatt für Gemeinden, Bundesamt für Umwelt BAFU / Schweizerischer Gemeindeverband SGV, 2021
- „Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen“ Stand 2021, Herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt BAFU Bern, 2021
- „Lichtverschmutzung Rechtliche Regelungen zur Beschränkung von Beleuchtung in Deutschland und ausgewählten europäischen Staaten“, WD 7: Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Bau und Stadtentwicklung, 25. Januar 2019
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-19, 2019.
- DIN Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 18005-1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Juli 2023.
- BGBl. I S.1036, Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des BImSchG - 16. BImSchV, 12.06.1990 | Stand 04.11.2020

- Fotos: Torresin & Partner, M. Brettschneider vom 22.04.2026



(Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.html)

Abb. 1
Kennzeichnung des **Plangeltungsbereich**es der **12. Änderung des Flächennutzungsplan**es und des **Bebauungsplan**es **Nr. 21**
und seine räumliche **Lage** im Gemeindegebiet von Klein Offenseth-Sparrieshoop

Verfahrensübersicht

- [x] Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- [x] Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- [x] Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- [x] Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- [x] Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- [x] Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB
- [x] Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- [ ] Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- [ ] Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die gemeindlichen Gremien haben die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für den Bereich östlich der „Rosenstraße“ und südlich sowie westlich der Bebauung am „Wiesengrund“ für die unbebaute und aufgrund der Flächengröße somit als Außenbereichsfläche im Innenbereich (s. auch nachstehende **Abb. 2**) zu bewertende in Verbindung mit der Aufstellung einer 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Erlangung von Baurechten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses schaffen zu können.

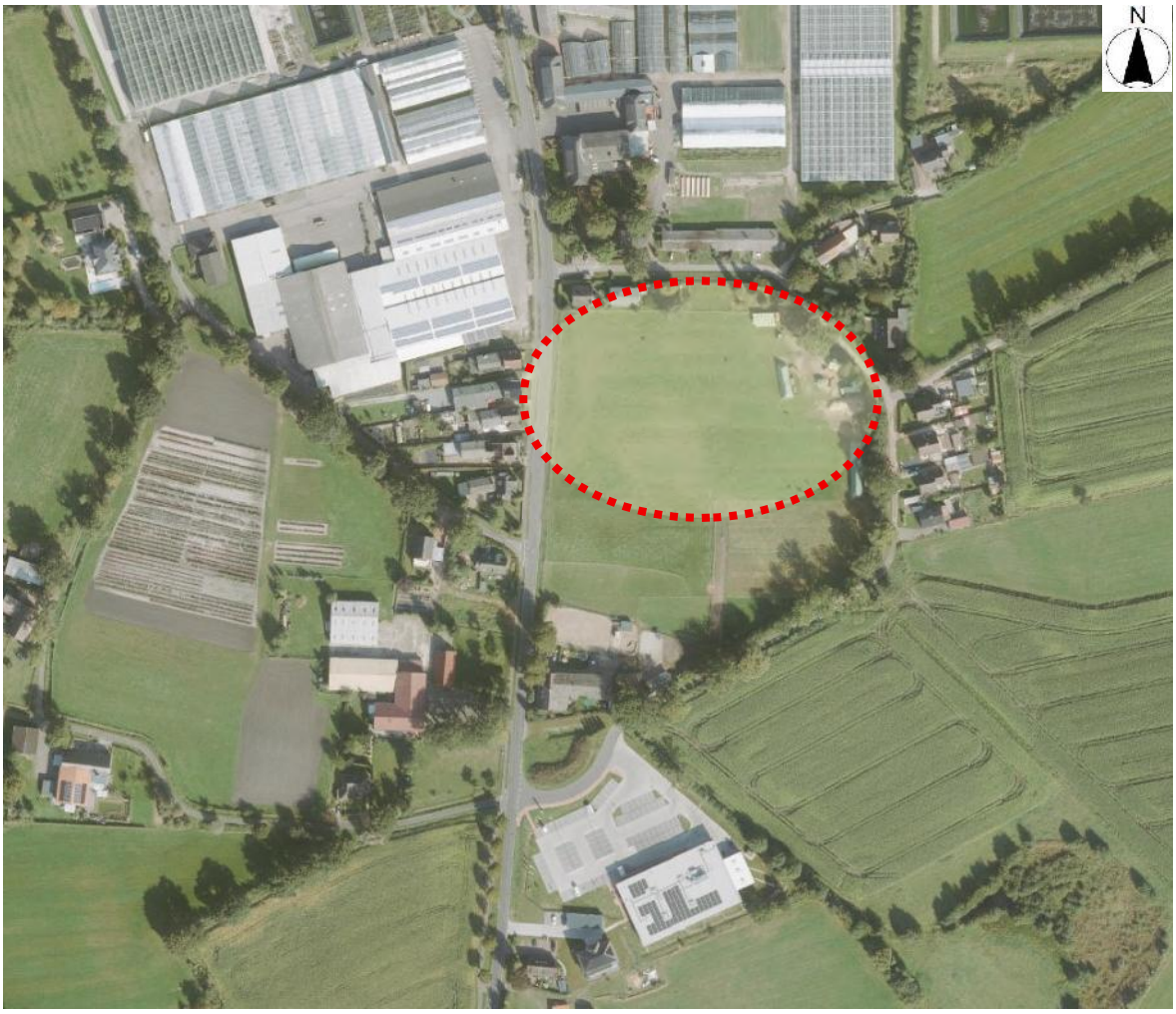


Abb. 2 (Quelle: Digitaler Atlas Nord, Luftbildaufnahme aus 2025)

Räumliche Lage des **Plangebietes**
des Bebauungsplanes Nr. 21 und zugleich des Änderungsbereichs der
12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop

Zur Ausweisung einer *„Fläche für den Gemeinbedarf“* mit der Zweckbestimmung *„Feuerwehr“* und zur Erlangung von Baurechten für die Realisierung des geplanten Neubaus des Feuerwehrgerätehauses der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit den hierzu erforderlich werdenden Betriebs- und Stellplatzflächen sowie den Flächen für die Oberflächenentwässerung sind für den Plangeltungsbereich (s. auch nachfolgende **Abb. 3a**) zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB die o. g. Bauleitpläne aufzustellen. (s. auch vorangestellte **Abb. 2**).

Hierbei wird auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. auch nachfolgende **Abb. 3 ff**) entsprechend Rücksicht genommen und in die Planung eingestellt.

Die angestrebte Planung entspricht nicht den Darstellungen der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (vgl. **Abb. 5a**). Demzufolge wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich des Bebauungsplanes durch eine 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren (vgl. **Abb. 5b**) an die neue Planungssituation angepasst.

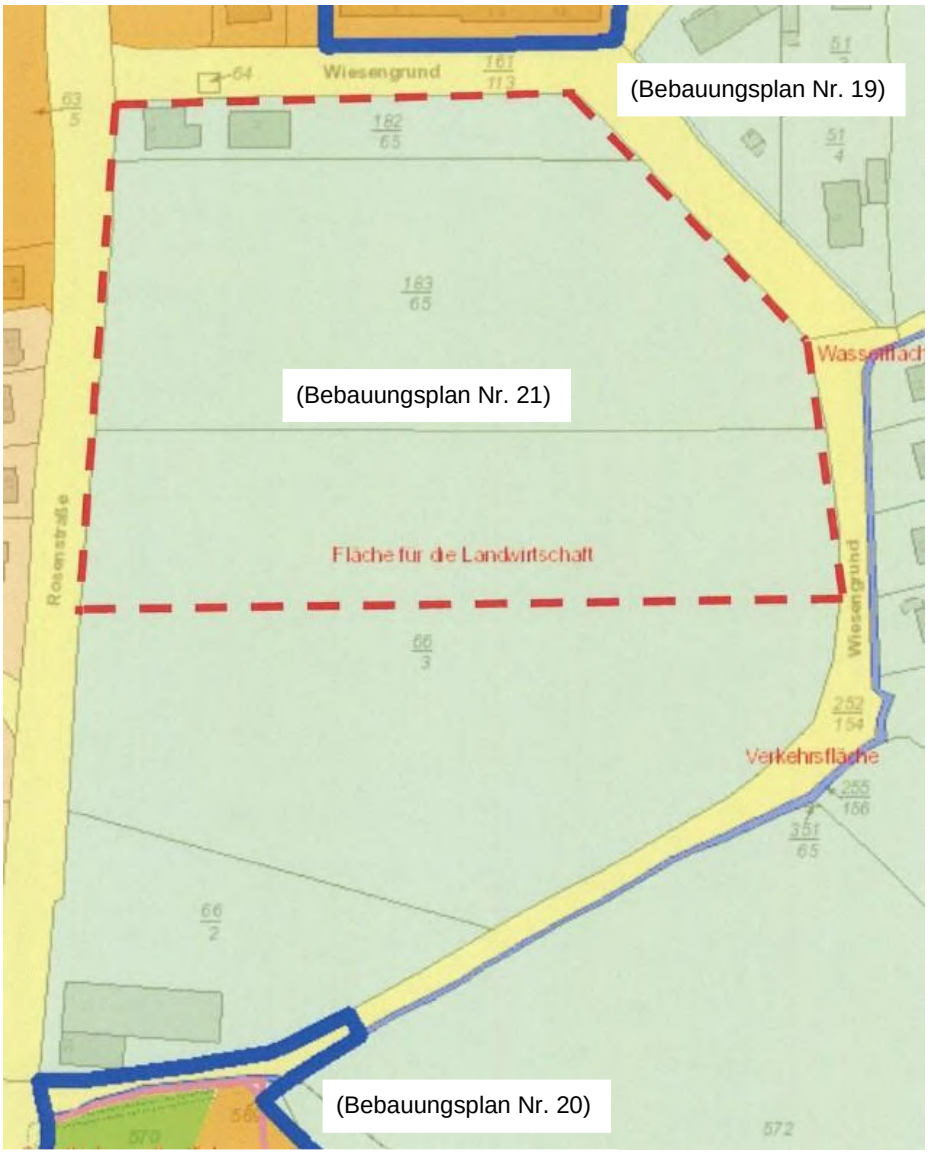
Auf Grundlage der gefassten Aufstellungsbeschlüsse hat die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop das Verfahren zur „frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 10. Juni 2026.

Zugleich wurden mit der Behörden- und Trägerbeteiligung die Landesplanungsbehörde mit der „Vorentwurfsplanung“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Parallel erfolgt die Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu der gemeindlichen Planung.

Der vom Bau- und Planungsausschuss und der Gemeindevertretung am 22.09.2026 beratende und für das zusammengefasste Beteiligungsverfahren (Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger) im „Entwurf“ beschlossene Bebauungsplan Nr. 21 beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen, die örtliche Planungssituation und die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen (s. Anlagen zu dieser Begründung) unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass vom 05.10.2026 entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss.

1.1 Städtebauliche Planungs- und Bestandssituation



(Quelle: Amt Elmshorn-Land, Synergis Weboffice 2025) **Abb. 3a**



Abb. 3b Blick von der „Rosenstraße“ auf die Bebauung am Rande des Plangebiets



Abb. 3c Blick auf die Bebauung an der westlichen Straßenseite der Rosenstraße

Bebauung „Wiesengrund“ und „Rosenstraße“



Abb. 3d Wohnhaus Rosenstraße 52 vom „Wiesengrund“ aus gesehen und am nördlichen Plangebietsrand



Abb. 3e vorhandene Bebauung Wiesengrund 1 bis 1b im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19



Abb. 3f Blick von der Plangebietsfläche auf den nördlichen Plangebietsrand mit dem Haus Wiesengrund Nr. 2



Abb. 3g seitlicher Blick auf das Haus Wiesengrund Nr. 2 mit dem mächtigen Spitzahorn





Abb. 3h Blick auf die der Einmündung Wiesengrund“ gegenüber liegende Bebauung an der Rosenstraße mit den gewerblichen der Fa. Rosen Kordes und Wohnhäusern **Abb.3i**





Blick von der „Rosenstraße“ auf die Plangebietsflächen
Abb. 3j mit den östlich am Wiesengrund stehenden „Knick-Überhältern“ **Abb.3k**



Abb. 3l Ausfahrt aus dem Gemeindweg „Schlottweg“ mit Blick auf das Plangebiet und der Bebauung „Wiesengrund“ am Horizont



Abb. 3m Blick von der „Rosenstraße“ auf den Einmündungsbereich des Gemeindeweges „Schlottweg“



Abb. 3n Die „Rosenstraße“ von Süden kommend mit Blick nach Norden



Abb. 3o Blick von der Einmündung „Schlottweg“ nach Norden mit der Bebauung am Wiesengrund am Horizont und dem Plangebiet am rechten Bildrand

Landschaftselemente am Rande des Plangebiets





Blick vom Plangebiet aus nach Süden mit der ehem. Hofstelle Rosenstraße Nr. 50
Abb. 3p und dem Knick am „Wiesengrund“ als Begrenzung des Planbereichs **Abb.3q**





Blick vom Plangebiet aus auf die Bebauung am „Wiesengrund“
Abb. 3r und dem Knick als das Orts- und Landschaftsbild prägende Kulisse **Abb.3s**



Abb. 3t Bebauung am Wiesengrund im Wechsel mit dem wegebegleitenden Knick als östliche Einfassung des Plangebiets

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, ***eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung***, zu fördern.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auf der Planungsebene der Bebauungsplanung dann auch örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (LBO‘24) in Betracht.

2.1 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht unmittelbar betroffen sind.

2.2 X-Planung

Gem. der INSPIRE-Richtlinie vom 14.03.2007 und dem Beschluss des IT-Planungsrates vom 05.10.2017 und seiner anschließenden Veröffentlichung im Bundesanzeiger (Tag der Veröffentlichung: 08.02.2018) ist die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop als Kommune (Geodatenhaltende Stelle) aufgefordert, die gemeindlichen Bauleitpläne XPlan-konform bereitzustellen. Die Gemeinde wird dies beachten.

3.0 Standortfindung

Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop ist auf Grundlage des Feuerwehrbedarfsplans der Gemeinde Klein Offenseth Sparrieshoop (30.01.2019) auf der Suche nach einem neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus, da aus dem Bestand heraus eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses (**Abb. 4a** im Luftbild mit „gelbem“ Stern gekennzeichnet) aufgrund der unmittelbar an den heutigen Standort an der Rosenstraße angrenzenden Gemeinbedarfsflächen nicht möglich ist.



(Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, mit Eintragungen BIS.S, Oktober 2022) **Abb. 4a**

Die für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses benötigte Fläche wurde seitens der Gemeinde im Zuge der Standortfindung mit rund 1,5 ha angenommen, wobei die tatsächliche Flächengröße abhängig ist vom Grundstückszuschnitt, der Lage zu öffentlichen Verkehrsflächen und den Möglichkeiten einer Regenwasserrückhaltung /-versickerung.

Ein Standort innerhalb der bebauten Ortslage konnte nicht ermittelt werden. Der Nachweis wurde anhand der geltenden Flächennutzungsplanung (siehe auch Abbildungen im Kapitel 4.3) geführt.

Die bebauten Ortslagen der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop sind gekennzeichnet durch eine kompakte Siedlungsstruktur mit einem Siedlungskern, der sich vornehmlich zwischen der Bahntrasse der AKN im Süden und der A 23 im Norden entwickelt hat und den Ortsteil Klein-Offenseth nördlich der A 23.

Aus diesem Siedlungskern heraus wurden Erweiterung und wohnbauliche wie auch gewerbliche Entwicklungen scheibchenweise, wie die Schalen einer Zwiebel, in den Außenbereich hinein entwickelt bzw. arrondiert. Innerhalb des Siedlungskerns fanden Umnutzungen und Ergänzungen als kleinere innerörtlichen Entwicklungsmaßnahmen nach § 13a BauGB statt.

Mögliche Flächenpotentiale innerhalb dieser kompakten Siedlungsstruktur sind nicht vorhanden. Auch unter der Annahme von möglichen Umnutzungen, Abriss bestehender Nutzungen, konnte die vorangestellte und gesuchte Flächengröße nicht ermittelt werden. Auch innerhalb des Gewerbegebiets südlich der Bahntrasse stehen die benötigten Flächen nicht zur Verfügung, da die vereinzelt noch freien Flächen von den dort vorhandenen Gewerbebetrieben als Flächenreserven vorgehalten und benötigt werden und somit nicht zum Erwerb zur Verfügung stehen.

Somit befindet sich der zu wählende Standort für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses im Außenbereich. Da neben den städtebaulichen Kriterien auch die Belange der Feuerwehr in Bezug auf die Einhaltung der Einsatzzeiten zu berücksichtigen sind, wurden Standorte nördlich der Bahntrasse in die weitere Standortfindung eingestellt, um im Einsatzfall Wartezeiten am beschrankten Bahnübergang vermeiden zu können, da im wesentlichen Einsätze nördlich der Bahn auftreten.

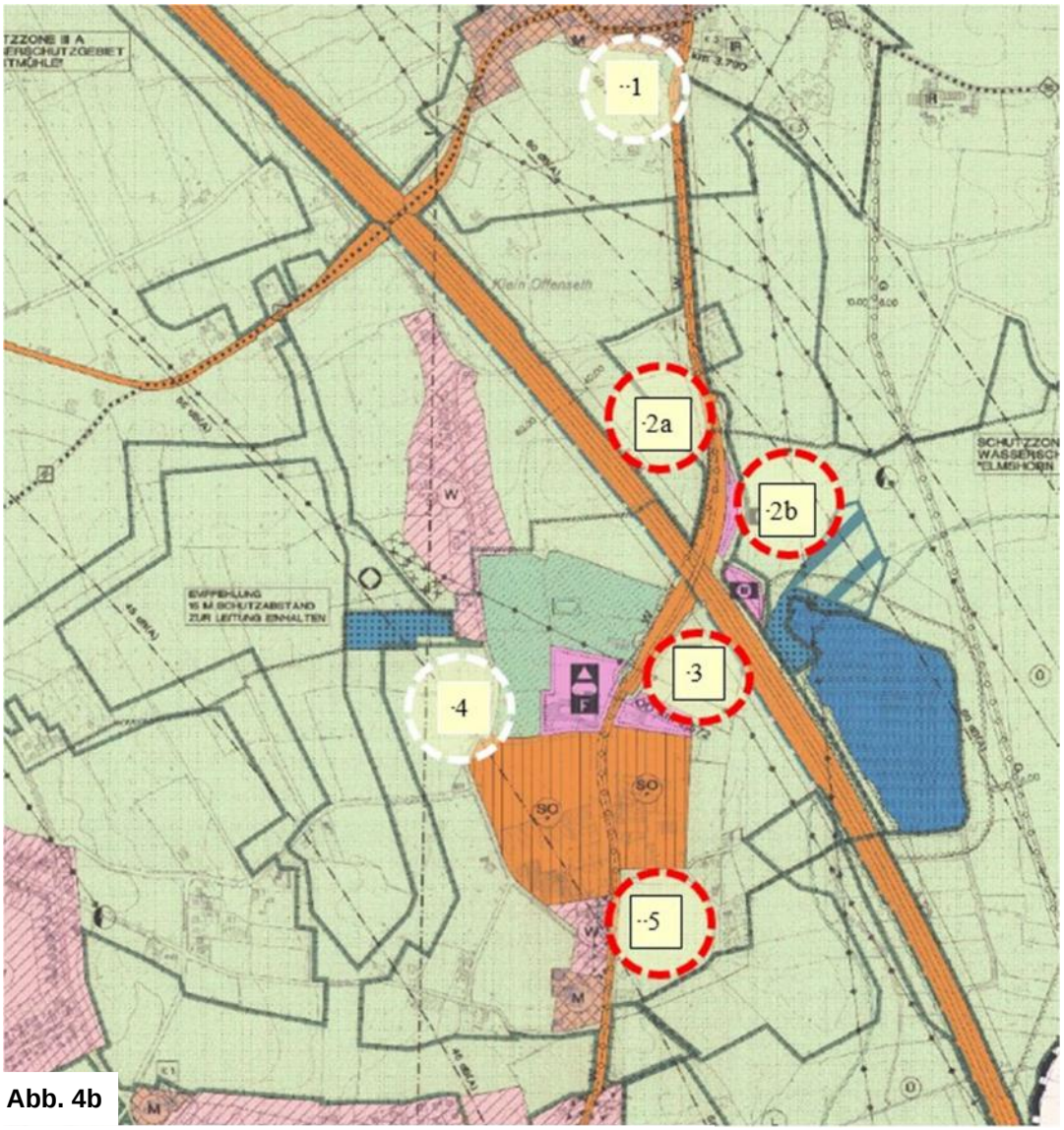


Abb. 4b

(Quelle: Neubau FwGH, Alternativenprüfung, BIS.S, Oktober 2022)

Die Eintragung der Standorte in die gemeindliche Flächennutzungsplanung zeigt, dass die dann möglichen Standorte im Außenbereich liegen, einige abgesetzt von der bebauten Ortslage und andere angrenzend an die bebaute Ortslage bzw. im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (s. vorangestellte **Abb. 4b**).

Bei einer Realisierung des Vorhabens an einem der verbleibenden Standorte wird es demzufolge zu Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, wobei diese standortabhängig auf das erforderliche Minimum zu reduzieren sein werden.

Zwei von den fünf Standorten, Nr. (1) an der „Rosenstraße“ südlich des Spielplatzes im Ortsteil Klein Offenseth und Nr. (4) am „Schlottweg“ hinter den Sportplatzflächen (s. auch vorangestellte Abbildung mit Darstellung der räumlichen Lage der beiden Standorte), erfüllen die wesentlichen Kriterien der Feuerwehr - Erreichbarkeit durch die Einsatzkräfte und grundsätzliche Vermeidung von verkehrlichen Konfliktsituationen im Einsatzfall - die neben den städtebaulichen Aspekten der Prüfung zugrunde gelegt worden sind, nicht, sodass dann noch drei Standorte (markiert mit einem roten Kreis) einer detaillierteren Prüfung unterzogen wurden.

Ortsentwicklungskonzept 2030

Das Ortsentwicklungskonzept 2030 (mit Stand von 2015) hat für das Vorhaben eines Neubaus des Feuerwehrgerätehaus oder sonstiger Erweiterung von Gemeinbedarfsflächen keine Aussagen getätigt, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung hierzu kein (konkreter) Bedarf festgestellt worden war.

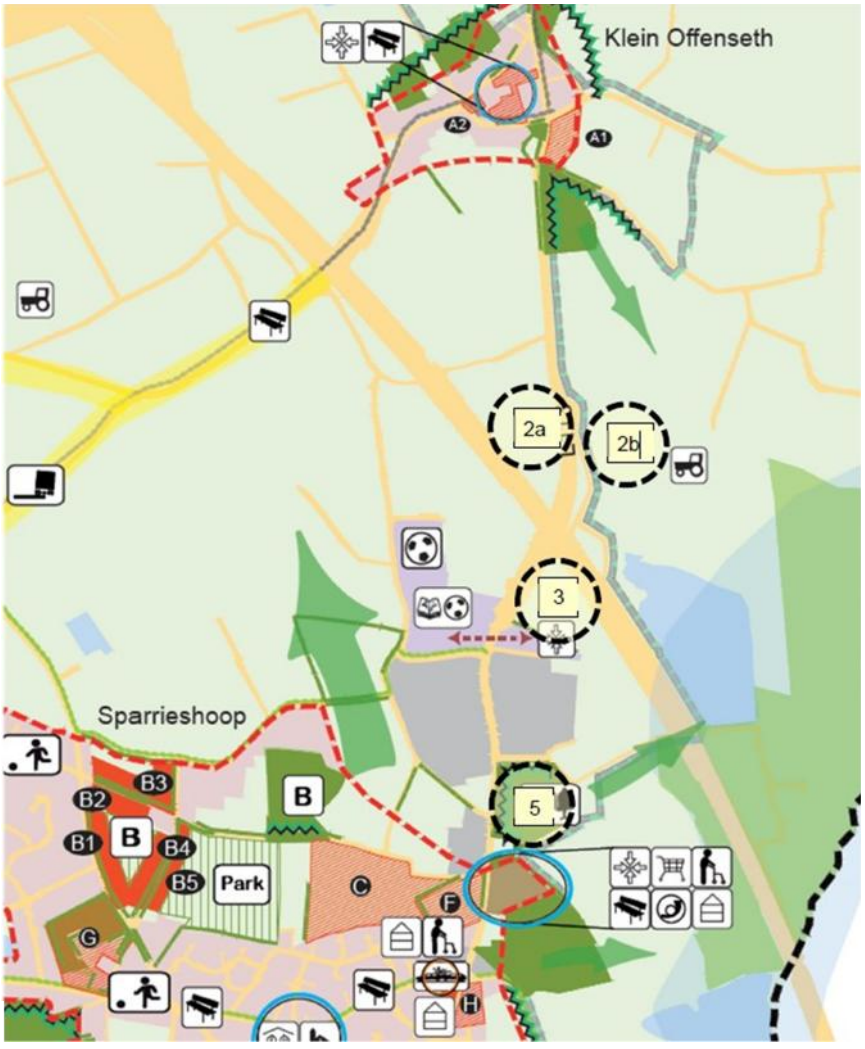


Abb. 4c

(Quelle: Neubau FwGH, Alternativenprüfung, BIS.S, Oktober 2022)

Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn (SUK)

Der Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen sowie der Gewerbeflächen (2026) aus der Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn zeigt, dass die Gemeinde sich langfristig in der zentralen Mitte der Gemeinde wohnbaulich entwickeln soll und hierbei auch denkbare alternative Standorte (W 4) + (W5) durch den Wohnungsbau auch mittels eingeleiteter Änderungsverfahren wie der rechtswirksamen 3. Änderung und der in Aufstellung befindlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes belegt sind (s. auch nachfolgende **Abb. 5e** und **Abb. 5f-1**). Dies schränkt mögliche Standorte ein.

3.1 Standortwahl und Planungsvarianten

Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop und die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde haben in 2022 ergänzend zu den vorangestellten städtebaulichen Untersuchungskriterien folgende zusätzlichen Kriterien für die Suche nach einem neuen Standort in der Gemeinde entwickelt:

1. Standort aus Sicht der Feuerwehr und der Einsatzfähigkeit:

Im Ergebnis der Wichtung der unterschiedlichen Determinanten „Gebietsabdeckung“, „kurze mittlere Eintreffzeit“ und „Wohnortnähe“ liegt der Standort idealerweise an der Rosenstraße zwischen der BAB-Überführung (heutiger Standort) und dem Fasanenweg. Dies berücksichtigt ebenfalls das derzeit absehbare Wachstum im Ortsteil Sparrieshoop entsprechend dem OKE und der SUK und den rechtswirksamen Änderungen des Flächennutzungsplanes.

2. Gute verkehrliche Anbindung:

Aufgrund der Einsatzstellen und der Risikostruktur sowie aufgrund der Wohnorte der Freiwilligen Kräfte sollte der Standort nördlich der Bahnstrecke und an der Rosenstraße liegen und nicht in rückwärtigen Bereichen einer Wohnbebauung.

3. Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung

Anzustreben ist mit dem Standort möglichst eine Arrondierung der bebauten Ortslage mit Bezug zur Rosenstraße. Abgesetzte Einzellagen sollten aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht möglichst vermieden werden, es sei denn, andere Standorte stehen nicht zur Verfügung und besitzen ein anderes höheres Konfliktpotential.

4. Ausreichende Flächengröße:

Die Fläche sollte eine Größenordnung aufweisen, die nicht nur den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zulässt, sondern es ermöglicht, am Standort Übungen im Freien durchführen zu können. Somit Vermeidung einer räumlichen Enge, wie am heutigen Standort.

5. Flächenverfügbarkeit:

Die Fläche muss zur Verfügung stehen.

Betrachtung der Standorte

Für die drei verbleibenden Standorte erfolgte eine detaillierte Betrachtung, wobei für alle drei Standorte eine Aufstellung von Bauleitplänen (F-Plan-Änderung und Bebauungsplan) notwendig ist, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens schaffen zu können.

Die Standorte 2a und 2b

nördlich der A23 bitten zwar eine ausreichende Flächengröße und besitzen aufgrund der Vorbelastungen durch die A23 ein kleineres Konfliktpotential mit den Belangen der Natur und Landschaft, liegen aber deutlich abgesetzt von der bebauten Ortslage. Mit einem solchen Standort würde ein neuer Entwicklungspunkt gesetzt werden, dem jeglicher Bezug zum gewachsenen Ortskern fehlt. Verkehrstechnisch ist die Standort auch nur eingeschränkt geeignet, da mögliche Ausfahrten im Kurvenbereich der Brücke über die A23 liegen und es hier zu gefährlichen Situationen nicht nur im Einsatzfall kommen könnte.

Der Standort 3

liegt rückwärtig zur Rosenstraße zwar in Nachbarschaft zum Gemeindezentrum, aber auch im Einflussbereich der Höchstspannungsleitung, die den Standort parallel zur A 23 überspannt und den digitalen Funkverkehr der Feuerwehr erheblich beeinträchtigen würde. Zudem ist die verkehrliche Anbindung an die Rosenstraße kurz vor bzw. hinter der Brücke über die A23 in Verbindung mit den Zu- und Abfahrten zu Veranstaltungen im Gemeindezentrum und der gegenüberliegenden Sporthalle als äußerst kritisch und unfallträchtig zu betrachten. Die Einsichtnahme in den fließenden Verkehr auf der Rosenstraße nach Osten ist aufgrund der Straßenführung schwierig und unfallträchtig.

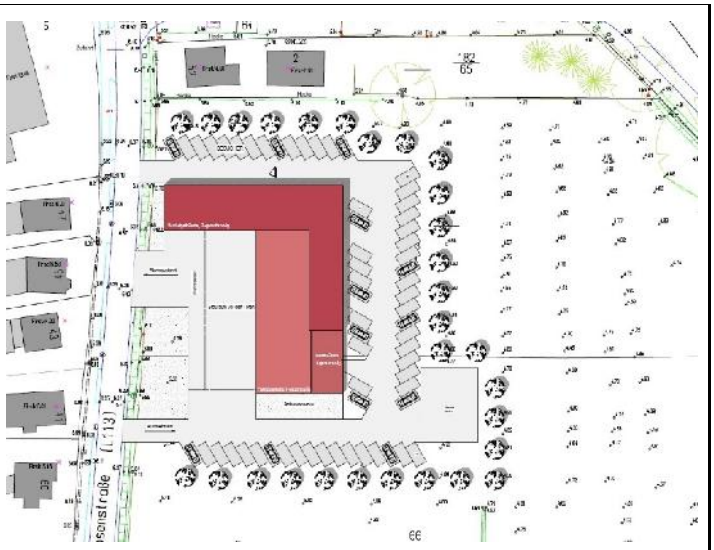
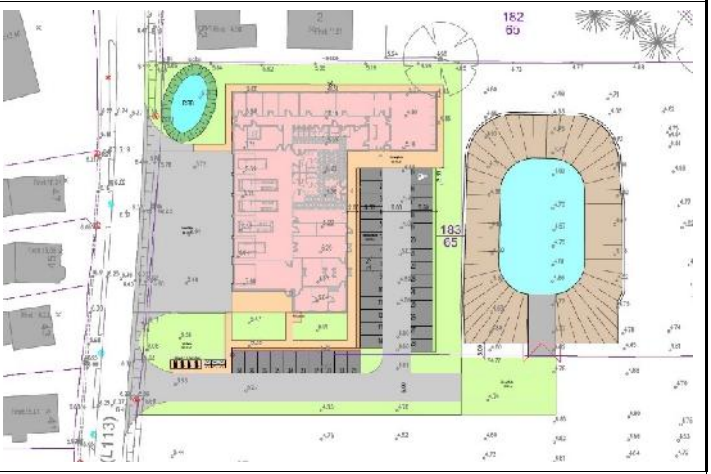
Der Standort 5

liegt unmittelbar parallel mit der Längsseite an der Rosenstraße, sodass eine verkehrliche Anbindung zu keinen Konflikten im Verkehrsfluss führen würde. Die Fläche ist in der Lage und dem Zuschnitt ausreichend groß bemessen, um das Feuerwehrgerätehaus gegenüber der Nachbarbebauung so platzieren zu können, dass mögliche Belastungen für das Umfeld auf ein Minimum reduziert werden kann. Der Standort ist zentral in der Ortslage gelegen und kann einsatztechnisch aus dem Norden und dem Süden durch die Einsatzkräfte gut erreicht werden.

Aus den vorangestellten Ausführungen und Bewertungen hat die Gemeindevertretung sich für den Standort 5 an der Rosenstraße entschieden.

Planungsvarianten am Standort „Rosenstraße / Wiesengrund“

Mit dem Grundsatzbeschluss am Standort „Rosenstraße / Wiesengrund“ den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu realisieren und mit Fassung der entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse für die erforderlich werdende Bauleitplanung wurden zunächst Planungskonzepte entwickelt, um eine Planungsgrundlage für die Bauleitplanung und für die Hochbauplanung zu schaffen.

Städtebauliches Konzeption Stand 14.10.2024, (erstellt durch Arch.-Büro Reuter) Konzeptionelle Überlegungen der Gemeinde zusammen mit der Feuerwehr im Zuge der Ermittlung der städtebaulichen Eckpunkte und einem ersten Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Umfeld. Auch Gegenstand der Erörterung und Aussprache im Rahmen der 1. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. **Abb. 4d**	
Planungskonzept Stand 28.08.2025, (erstellt durch Plan N) Dem Planungskonzept liegen die Planungen aus der Hochbauplanung zugrunde, die zur Kostenminimierung eine kompakte und um einige Räume reduzierte Grundrissplanung zum Gegenstand hat. **Abb. 4e**	
Planungskonzept Stand 07.11.2025, Beschluss der GV vom 16.12.2025 (erstellt durch Plan N) Das nebenstehende Planungskonzept wurde seitens der Gemeindevertretung beschlossen zur weiteren Ausarbeitung der Hochbauplanung und als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung und hier für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Planungsträger genutzt und der Öffentlichkeit im Rahmen vorgestellt. **Abb. 4f**	

Erschließungs- und Planungskonzept

Stand 26.08.2026, (erstellt durch Ing.-gesellschaft Reese + Wulff)

Aufbauend auf dem Planungskonzept vom Dezember 2025 wurden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB die Erschließungs- und Entwässerungsplanung fortführend konkretisiert und hierbei landschaftspflegerische in die Planung eingestellt.

Das nebenstehende Planungskonzept verbindet somit die maßgeblichen Belange und dient der „Entwurfsplanung“ als Planungsgrundlage.



Abb. 4g

3.2 Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 wird zum Zeitpunkt der *„Entwurfsplanung“* (vgl. nachfolgende **Abb. 4h**) begrenzt:

im Norden	durch die bebauten Grundstücksflächen Rosenstraße 52 und Wiesengrund 2
im Osten	durch die Gemeindestraße „Wiesengrund“ und die dort anliegende Bebauung
im Süden	durch landwirtschaftliche Flächen
im Westen	durch die „Rosenstraße“ und die dort anliegende Bebauung einschließlich eines Straßenabschnitts der L 113

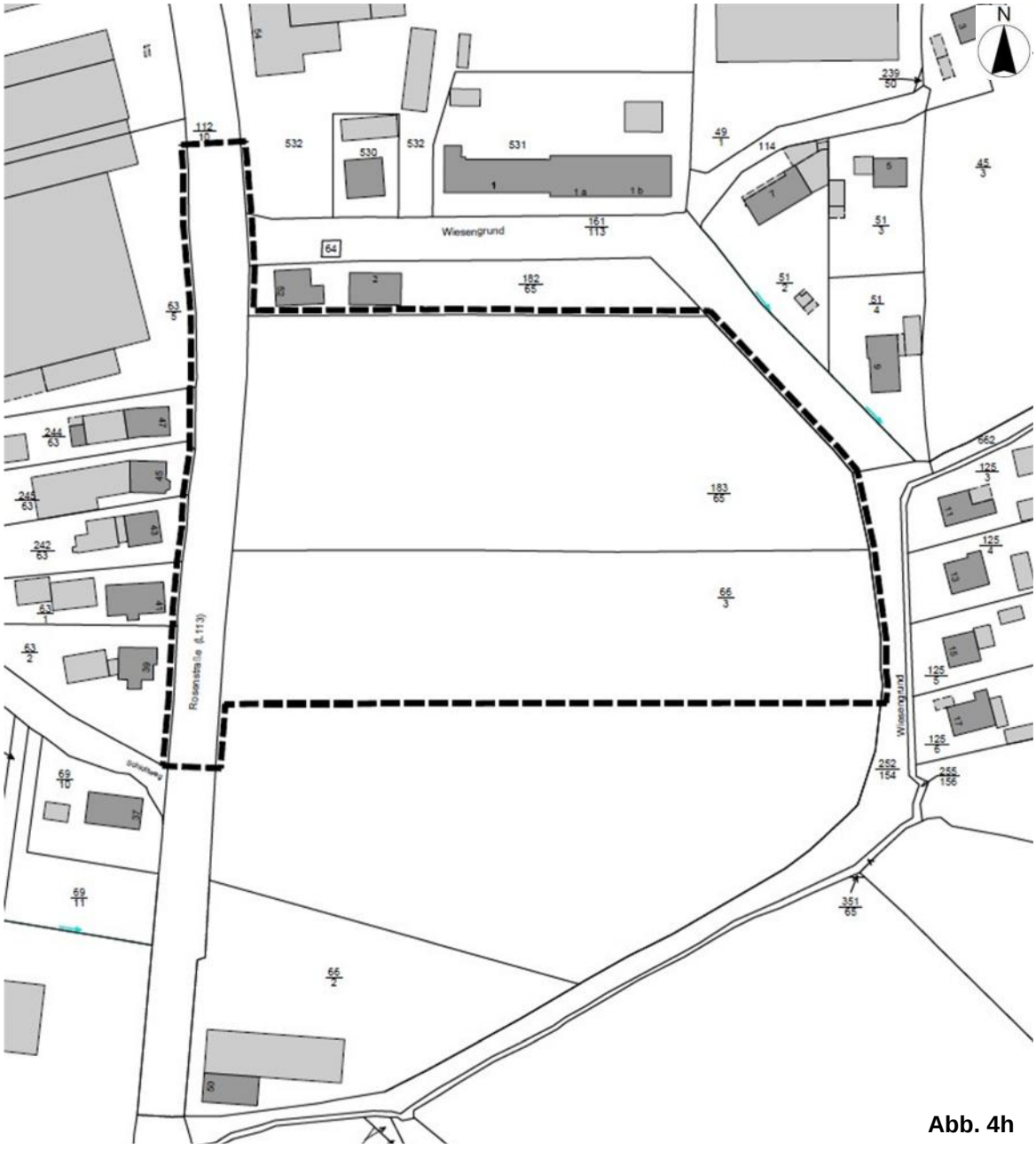


Abb. 4h

(Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, mit Eintragungen Torresin + Partner, August 2026)

Abgrenzung des in Aussicht genommenen
Plangeltungsbereiches des **Bebauungsplanes Nr. 21**

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches nach Süden hat sich im Zuge der Erarbeitung der Hochbauplanung und des Planungskonzeptes mehrfach geändert.

Der räumliche Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt der *„Entwurfsplanung“*, wie in der vorangestellten **Abb. 4h** dargestellt, umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 01.09.2026 - Plan Nr. 2.1) eine Fläche von insgesamt ca. 1,84 ha, davon:

ca. 7.550	m²	Flächen für den Gemeinbedarf, Feuerwehr
ca. 8.700	m²	Grünflächen, öffentlich, davon:
ca. 3.710	m²	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhalteraum)
ca. 2.190	m²	Verkehrsflächen („Rosenstraße”)

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop hat auf Grundlage der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und aufgrund der örtlich vorgefundenen Planungs- und Nutzungssituation sowie auf Grundlage einer Standortalternativen Prüfung für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 in Verbindung mit einer 12. Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils im „Regelverfahren“ beschlossen, um die planerischen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ und für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses schaffen zu können.

Mit dieser Bauleitplanung werden Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf den Planbereich des Bauleitplanes, konkretisiert.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für die Flächen des Plangebiets nicht eingehalten werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop einschließlich der rechtswirksamen Änderungen (vgl. nachstehende **Abb. 5a**) stellt die Flächen des Plangebiets als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

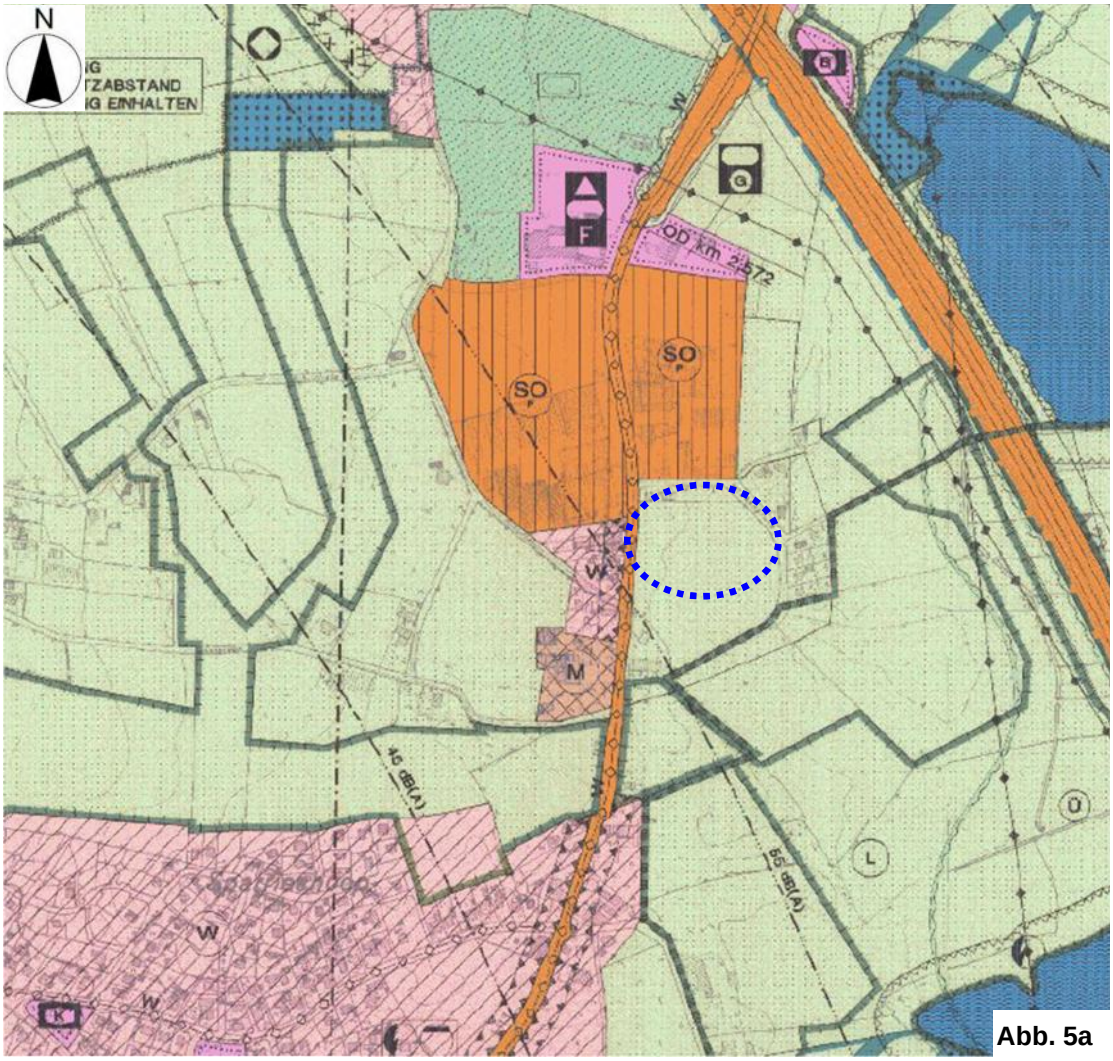
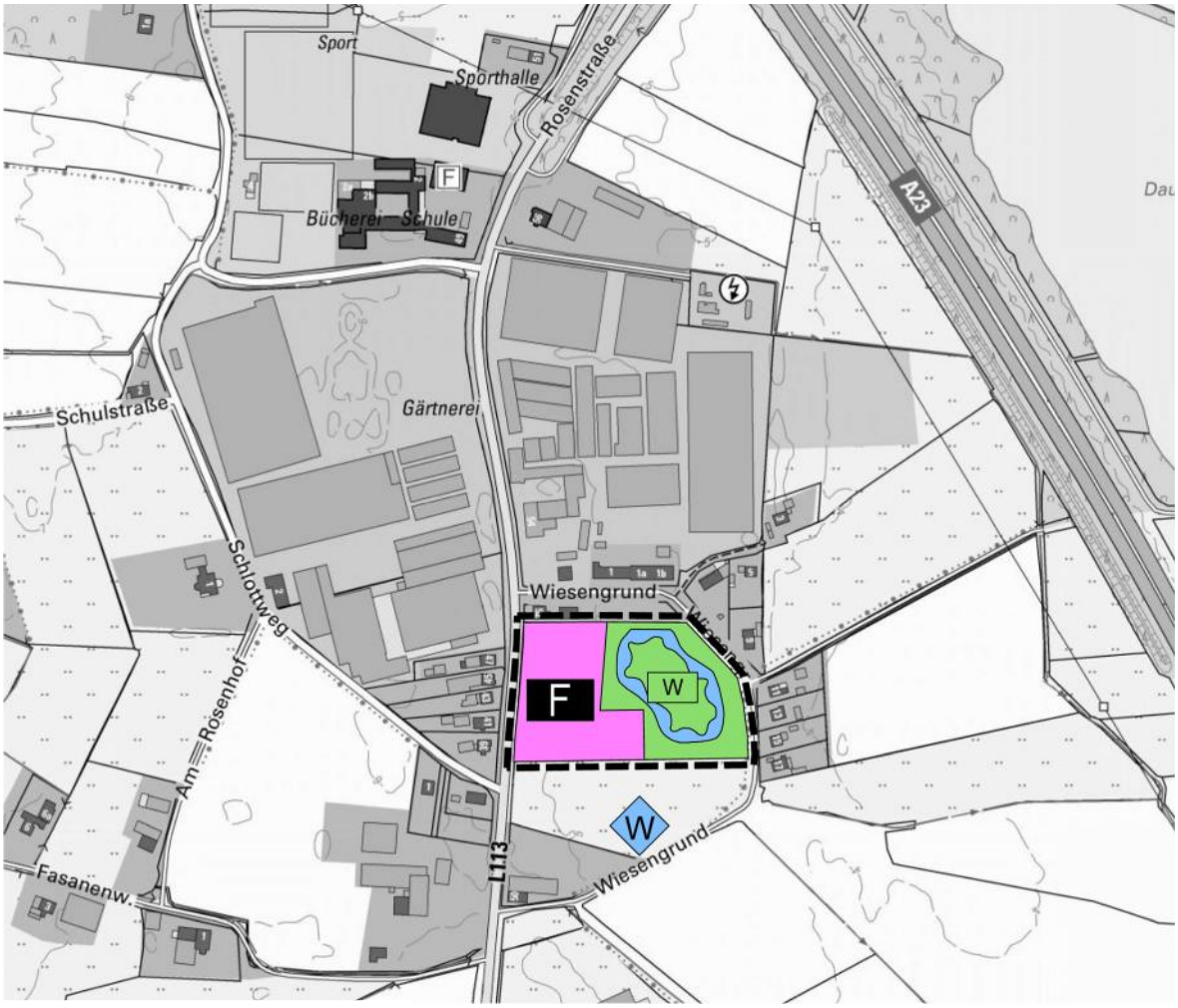


Abb. 5a

(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg)

Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop die Aufstellung einer 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des geplanten Neubaus des Feuerwehrgerätehauses beschlossen und führt dieses Planaufstellungsverfahren im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 durch.

4.2 Planinhalte der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 5 Abs. 2 BauGB)



(Quelle: Entwurf, BIS·S, 01.09.2026)

Abb. 5b

Auszug aus der **Planzeichnung** zum „**Entwurf“** der
12. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Planungsstand vom 01.09.2026 - Plan 2.1)

In den *„Entwurf“* zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die bodenrechtlich relevanten Ausweisungen aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 21 aufgenommen (siehe auch vorangestellte **Abb. 5b**).

Neben der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, sind Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb einer großflächigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesen- und Weideflächen“ in die Planung aufgenommen worden.

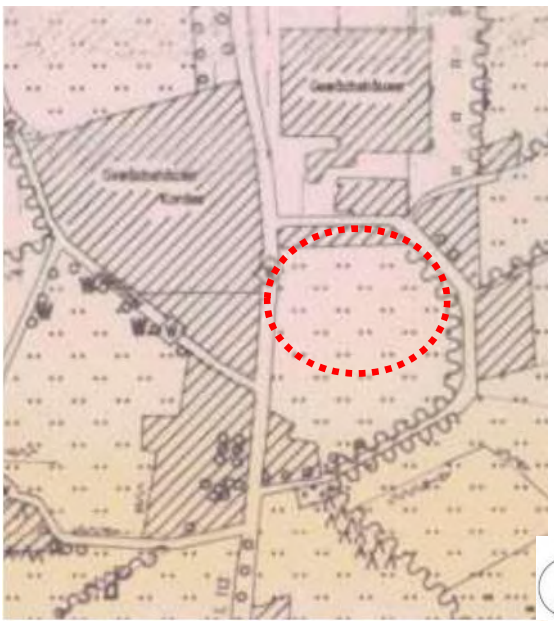
Daneben ist die Lage des Planbereichs im Wasserschutzgebiet Elmshorn-Sibirien symbolhaft dargestellt.

Landschaftsplan der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (1996)

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan (siehe **Abb. 5c**) für das Plangebiet die vorhandenen Siedlungsflächen und den straßenbegleitenden Knick am Wiesengrund sowie die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland / Ackergras dar.

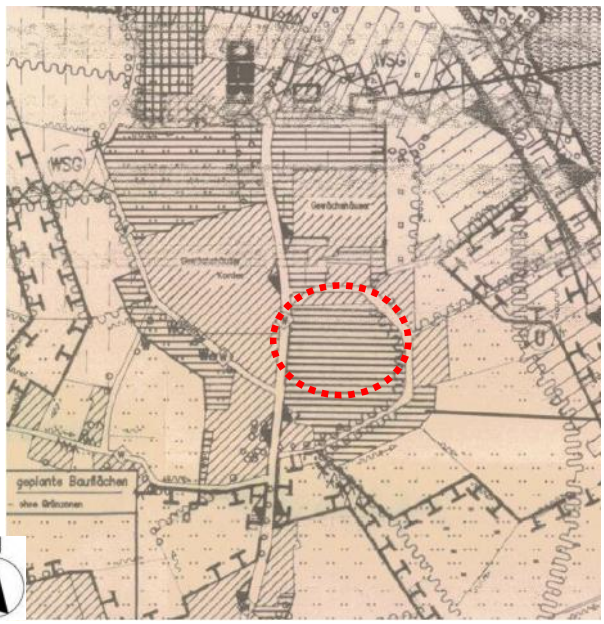
Aus den Grunddarstellungen des Lageplans „Großflächige Konflikte“ und dem daraus entwickelte Entwicklungsplan (s. **Abb. 5d**) geht hervor, dass das Wiesengrund-Areal als langfristige Wohnungsbau- / Gewerbebaureserve vorgesehen ist und nicht zu den dokumentierten Grünzonen der Gemeinde zählt.

Ein großräumiges Konfliktpotenzial wird im Landschaftsplan nicht benannt. Ein kleinräumiger Konflikt wird in der mangelnden Eingrünung der Landesstraße (L 113, Rosenstraße) gesehen. Dieser kann jedoch auch mit der Planung zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses nicht minimiert werden, da entsprechende Sichtfelder ein gefahrenloses Ein- und Ausfahren der Rettungsfahrzeuge sicherstellen.



Bestand

Abb. 5c



Lageplan - Konflikte

Abb. 5d

(Quelle: Jürgens & Klütz Landschaftsplanung, 05.04.1995)

4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine *„Anpassungspflicht“* an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

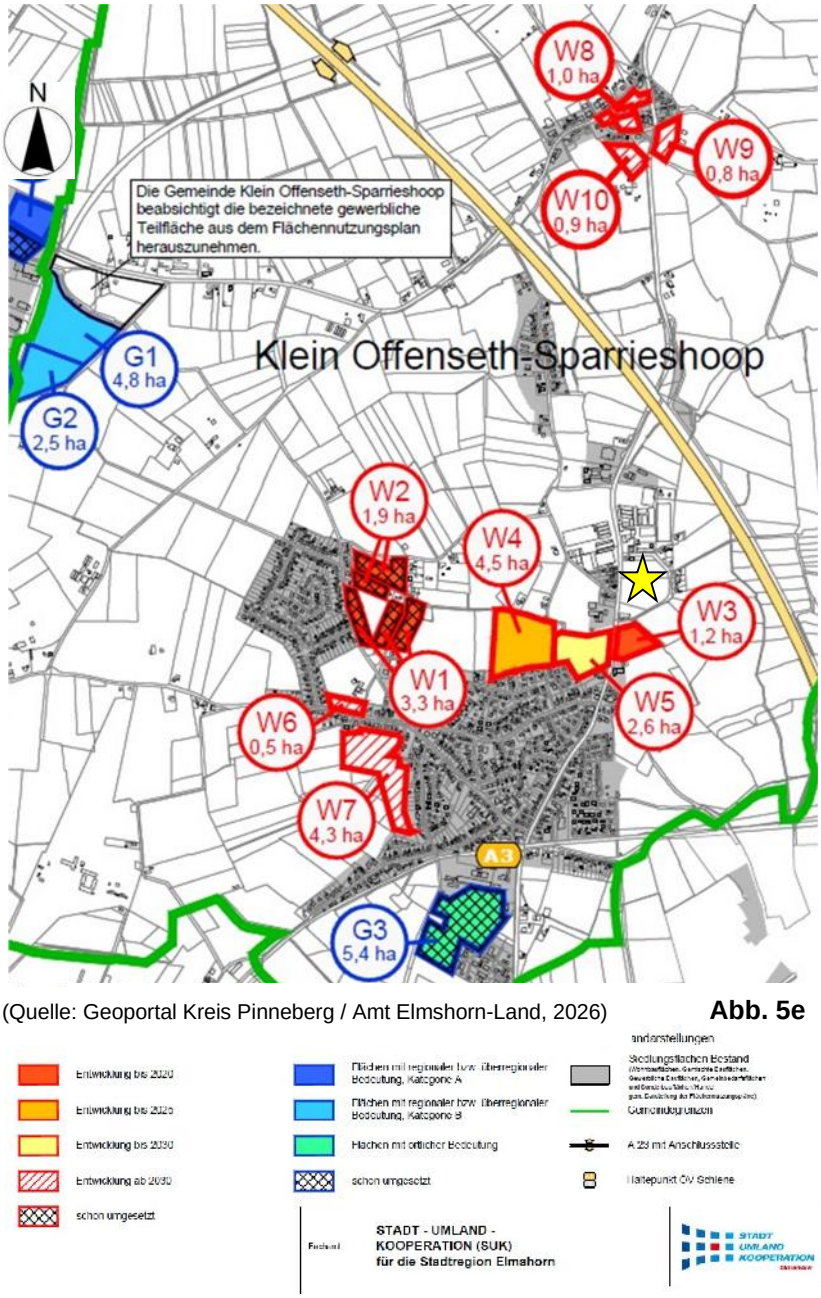
Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25. November 2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 5. Mai 2026 (GVOBl. Schl.-H., 2026/43, S. 2), dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998) sowie dem 3. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Amtsbl. Schl.-H. 2026/148).

Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparriershoop liegt im Ordnungsraum Hamburg, hat eine planerische Wohn- und Gewerbefunktion und nimmt an der Stadt-Umland-Kooperation Elmshorn (SUK Elmshorn) teil.

Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop trägt die Kooperationsvereinbarung des Stadt-Umland-Konzeptes für die Stadtregion Elmshorn“ (SUK) mit. (s. auch nachstehende **Abb. 5e**, Vorhabenstandort mit „gelbem Stern“ markiert).

Das Vorhaben zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses an dem ausgewählten Standort „Rosenweg / Wiesengrund“ wurde am 12.03.2025 im Arbeitsausschuss der SUK-Elmshorn vorgestellt. Das Vorhaben wurde zur Kenntnis genommen und der Arbeitsausschuss der SUK-Elmshorn hat dem Vorhaben einstimmig zugestimmt.

Mit der Überplanung des zuvor beschriebenen Planbereiches (vgl. Kapitel 3.) beabsichtigt die Gemeinde Offenseth-Sparrieshoop für diesen innerörtlich zentral gelegenen Bereich eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten, die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen



(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg / Amt Elmshorn-Land, 2026) **Abb. 5e**

hierfür zu nutzen und im nördlichen Bereich den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zur Rosenstraße orientiert zu entwickeln.

Der Kreis Pinneberg hat im Rahmen der Planungsanzeige mit Schreiben vom 07.11.2022 zur gemeindlichen Standortuntersuchung wie folgt Stellung genommen:

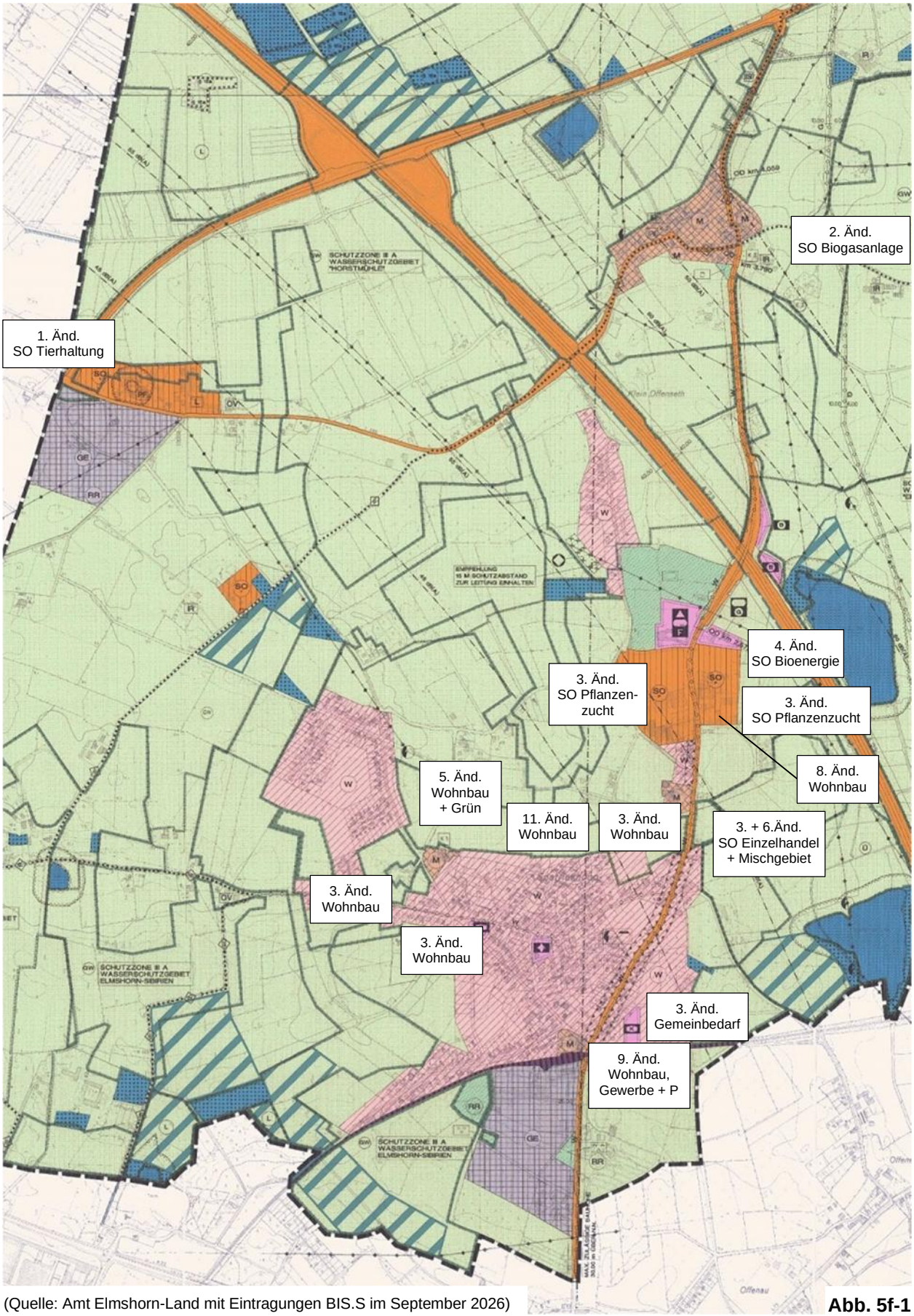
> *„Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop sucht seit längerer Zeit einen neuen Standort für ihre ortsansässige Feuerwehr. Die Planung und Umsetzung der Maßnahme ist aufgrund der örtlichen Feuerwehrbedarfsplanung von einer gewissen Dringlichkeit.*
>
> *Da in städtebaulich integrierter Lage keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, habe ich der Gemeinde angeraten, einen umfassenden städtebaulichen Standortvergleich vornehmen zu lassen. Das Ergebnis dieser Expertise liegt vor.*
>
> *Der favorisierte Standort im Schnittpunktbereich zwischen A23 und L113 weist gegenüber den Vergleichsstandorten mehrere Vorteile auf. Insbesondere unter dem Aspekt der naturräumlichen Betrachtung kann dieser Standort entscheidend punkten.“*

Die Landesplanung weist in der Stellungnahme vom 05.10.2026 darauf hin,

> *„dass grundsätzlich die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Bevor neue, nicht erschlossene Bauflächen ausgewiesen werden, ist von der Gemeinde aufzuzeigen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können (Kap. 3.9 Abs. 4, 5 LEP-VO 2021)“*.

Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop hat den Verweis der Landesplanung und des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht zum Nachweis der vorhandenen Flächenpotentiale zur Kenntnis genommen und anhand der geltenden Flächennutzungsplanung einschließlich der rechtswirksam gewordenen Änderungen mögliche Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Ortslage und Sondernutzungen im Außenbereich geprüft (siehe auch nachfolgende **Abb. 5f-1** und **Abb. 5f-2**).

1. Änd.- FNP = Darstellung Sondergebiet Tierhaltung
2. Änd.- FNP = Darstellung Sondergebiet „Biogasanlage“
3. Änd.- FNP = Darstellung TG 1, TG 2, TG 3 als Wohnbauflächen, TG 4 Gemeinbedarf, TG 5 Sondergebiet Einzelhandel, TG 6 und TG 7 Sondergebiet Pflanzenzucht
4. Änd.- FNP = Darstellung Sondergebiet „Bioenergie“
5. Änd.- FNP = Darstellung Wohnbauflächen mit Grün + Maßnahmenflächen
6. Änd.- FNP = Darstellung Sondergebiet Einzelhandel + Mischgebiet
7. Änd.- FNP = Verfahren wurde eingestellt
8. Änd.- FNP = Darstellung Wohnbaufläche (im Zuge der Berichtigung)
9. Änd.- FNP = Darstellung von Wohnbauflächen, gewerbliche Dienstleistungen und Regelungen zum ruhenden Verkehr (in Aufstellung)
10. Änd.- FNP = Naturschutzmaßnahmen im Bereich „Bokelsesser Moor“ (außerhalb der Plandarstellungen)
11. Änd.- FNP = Wohnbauflächen (in Aufstellung)



(Quelle: Amt Elmshorn-Land mit Eintragungen BIS.S im September 2026)

Abb. 5f-1

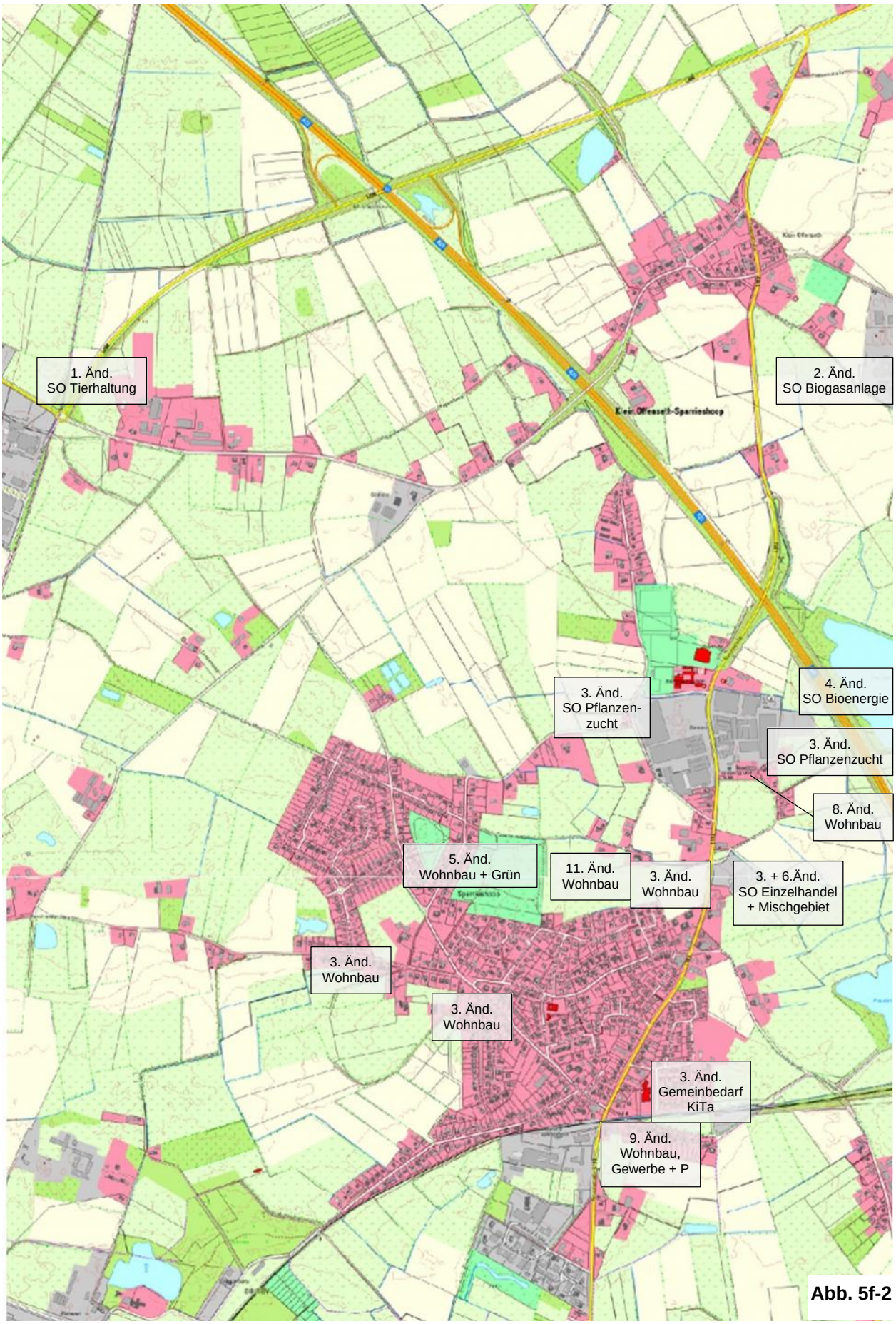

1. Änd.
SO Tierhaltung
2. Änd.
SO Biogasanlage
3. Änd.
SO Pflanzen-
zucht
4. Änd.
SO Bioenergie
3. Änd.
SO Pflanzenzucht
8. Änd.
Wohnbau
5. Änd.
Wohnbau + Grün
11. Änd.
Wohnbau
3. Änd.
Wohnbau
3. + 6.Änd.
SO Einzelhandel
+ Mischgebiet
3. Änd.
Wohnbau
3. Änd.
Wohnbau
3. Änd.
Gemeinbedarf
KiTa
9. Änd.
Wohnbau,
Gewerbe + P

Abb. 5f-2

Zudem wird seitens der Landesplanung weiter ausgeführt,

„dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber einer Entwicklung der in Rede stehenden Fläche (gemeint ist das Plangebiet) bestehen, jedoch ist die Standortbegründung (siehe Kapitel 3. dieser Begründung) noch städtebaulich nachzuarbeiten, damit die Ausführungen zur Standortfindung dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) genügen können“.

⇨ Mit der „Entwurfsplanung“ wurden die städtebaulichen Gründe dargelegt, die zu der seitens der Gemeinde getroffenen Standortwahl geführt haben.

Es wird seitens der Landesplanung bestätigt,

„*dass den o. g. Bauleitplanungen keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen*“.

⇨ Damit kann die Gemeinde der *„Anpassungspflicht“* nach § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, gerecht werden.

4.4 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen einschließlich technischer Anlagen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb des Plangeltungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft und ins Landschaftsbild führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen hergestellt werden sollen.

Grundsätzlich gilt, dass der Eingriff soweit wie möglich zu vermeiden ist (⇨ Vermeidungsgebot). Sofern Eingriffe nachweislich nicht zu vermeiden sind, sind diese Eingriffe zu minimieren (⇨ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇨ Kompensationsmaßnahmen).

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die unionsrechtlich geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht (Teil II) als integrierter Teil der Begründung dargelegt, um sicherzustellen, dass der Vollzug des Bebauungsplans insofern nicht an bereits im Rahmen der Bauleitplanung erkennbaren unüberwindbaren Vollzugshindernissen scheitert.

4.5 Kommunale Planungen und Fachplanungen

Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop hat im Zuge der o.g. Planaufstellungsverfahren als ländliche Gemeinde als Mitgliedsgemeinde der SUK-Elmshorn im Nahbereich des Plangebiet folgende Bauleitpläne aufgestellt, die neben den Darstellungen der Flächennutzugsplanung bei der Entwicklung des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses in die Planung einzustellen sind und die ggf. auch planungsrelevant sein könnten:

- ✓ Bebauungsplan Nr. 12 „östliche der Rosenstraße (L 113) und nördlich der Bebauung w. Kordes Söhne Rosenschulen GmbH 6 Co. KG der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Rechtskraft vom 30.11.2011
- ✓ Bebauungsplan Nr. 15 „östlich der Rosenstraße und südlich der Straße Wiesengrund“ der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Rechtskraft vom 21.10.2021
- ✓ Bebauungsplan Nr. 19 „nördlich der Straße „Wiesengrund“ und östlich der Straße „Rosenstraße“ der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Rechtskraft vom 21. 10.2023

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden hochbaulichen, ortsstrukturellen, erschließungstechnischen, landschaftspflegerischen und immissionsschutzfachlichen Maßnahmen letztendlich ein „Planungskonzept“ (vgl. auch nachfolgende **Abb. 6a** bis **Abb. 6e**) fachplanungsübergreifend im Zusammenwirken mit der Gemeinde und der Freiwilligen Feuerwehr erarbeitet wurde, das nunmehr für die *„Entwurfsplanung“* zum Bebauungsplan Nr. 21 als Planungsgrundlage dient und sich mit den städtebaulichen Zielsetzungen wie folgt charakterisieren lässt:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende (örtliche und zugleich überörtliche) Verkehrssystem mit der Landesstraße „Rosenstraße“ (L 113) innerhalb der geschlossenen Ortschaft,
- Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur,
- Verzicht auf die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Straßenverkehrsflächen,
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen,
- Sicherung und Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft gegenüber Gewerbelärm der Feuerwehr,
- Erhalt und nachhaltiger Schutz der vorhandenen Landschaftselemente (Knicks mit Überhältern) im Osten des Plangebiets u.a. durch entsprechende Erhaltungsgebote und der Lage innerhalb von öffentlichen Grünflächen,
- Sicherstellung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auf einer Fläche aus dem gemeindlichen Ökoflächenpool in der erforderlichen Flächengröße (gem. der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung),
- Schaffung von neuen Grünstrukturen im Rahmen der Freiraumgestaltung und zur Schaffung eines neuen Ortsbildes, insbesondere nach Süden hin,
- Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung, auch unter Berücksichtigung des Aspekts einer Minimierung von Eingriffen in den Boden,
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel) und
- Minimierung der Eingriffe und Erhalt sowie Neugestaltung des Ortsbildes durch Festsetzungen von geeigneten Maßnahmen der Ortsrandeingrünung und durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Diese vornehmlich hochbaulichen, ortsstrukturellen, landschaftspflegerischen und immissionsschutzfachlichen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit der *„Entwurfsplanung“* zum Bebauungsplan Nr. 21 planungsrechtlich umgesetzt.

Mit dem „Planungskonzept“ wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Ortsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (=> Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach dem BNatSchG).



Abb. 6a (Quelle: Lageplan Straßenbau - Vorplanung, Reese + Wulff GmbH, 01.09.2026)



(Quelle: Plan N, 24.06.2026)

Abb. 6b-1

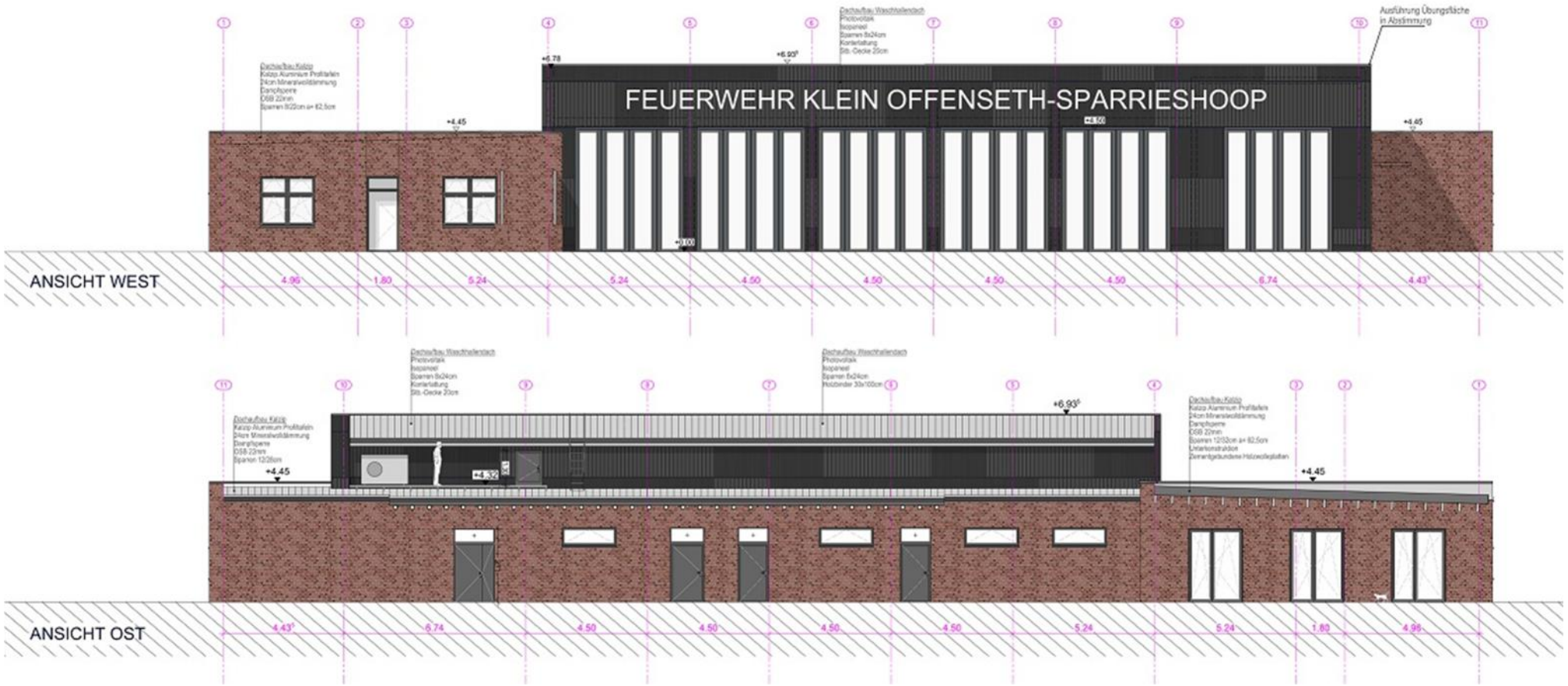
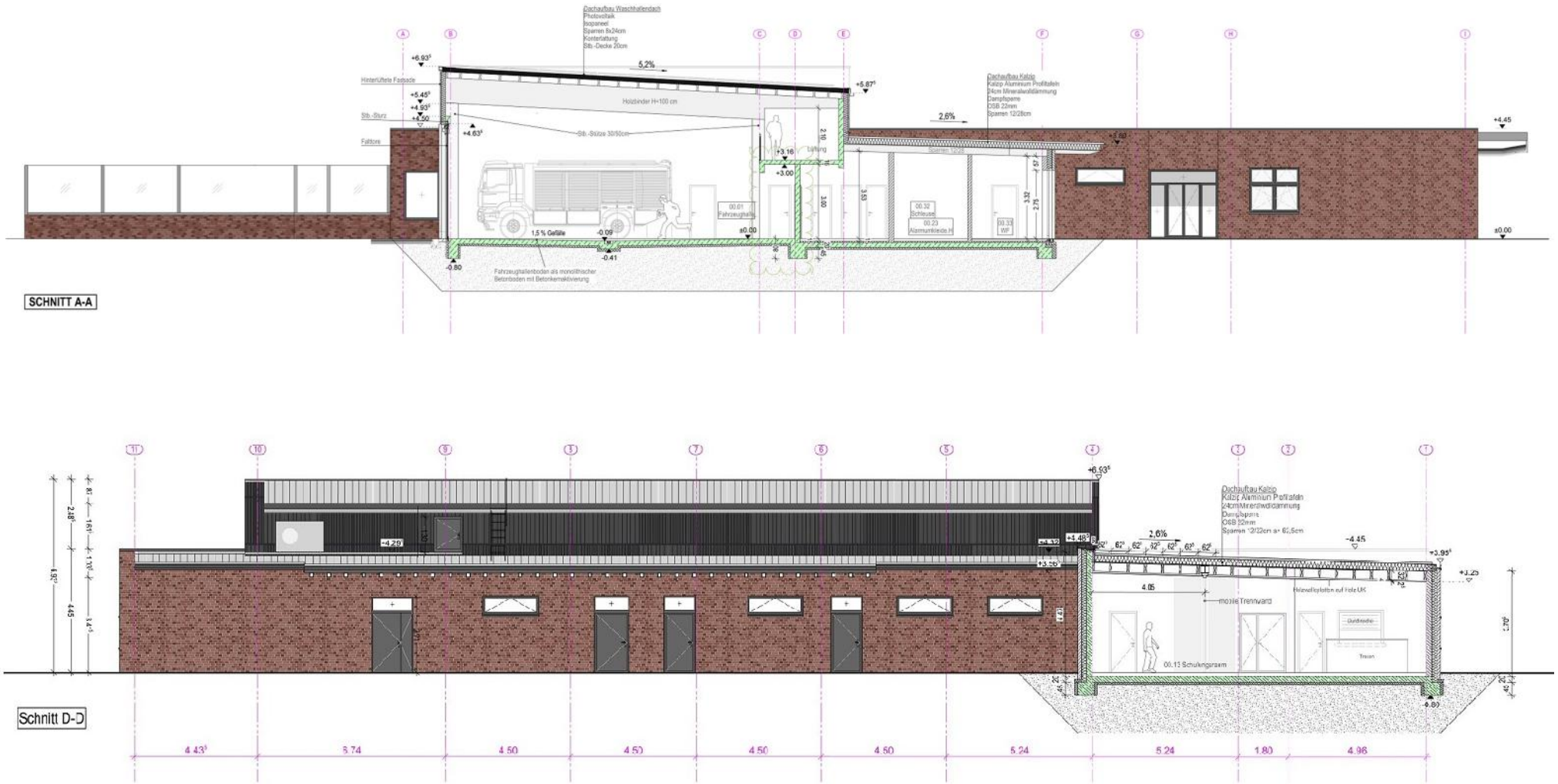


Abb. 6b-2

(Quelle: Plan N, 24.06.2026)



(Quelle: Plan N, 08.04./11.05.2026)

Abb. 6c



Plan N GmbH | Neubau Feuerwehrhaus, Gemeinde Klein Offenseth–Sparrieshoop am 16.12.2025 **Abb. 6d**

Animationen im Rahmen der Beratungen / Beschlussfassung zum Hochbaukonzept



(Quelle: Präsentation Plan N, 16.12.2025)

Abb. 6e

6. Vorhabenbeschreibung, Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und weitere planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

6.1 Vorhabenbeschreibung

Die Erschließung des geplanten Feuerwehrgerätehauses erfolgt über getrennte Wege. Während die Alarmausfahrten direkt auf die Rosenstraße führen, wird die Zufahrt für Privat-Pkw (38 Stellplätze) separat zwischen den Hausnummern Rosenstraße 41 und 43 geführt, um nächtliche Blendwirkungen für die Anwohner möglichst zu minimieren. Die Fahrbeziehungen sind mittels Schleppkurven nachgewiesen. Zusätzlich sind die erforderlich werdenden Sichtfelder nach RASt 06 in die Planzeichnung übernommen worden.

Der kompakte Baukörper ist in L-Form konzipiert, was sowohl die internen Abläufe optimiert als auch als baulicher Schallschutz nach Süden fungiert. Zum Schutz der nördlichen Nachbarschaft wird eine Lärmschutzwand (Glaswand auf verblendetem Sockel) auf dem Vorplatz errichtet.

Hauptriegel mit Fahrzeug- und Waschhalle:

Aufgrund aktueller statischer Vorgaben werden beide Hallen in massiver Stahlbetonbauweise (statt Skelettbau) errichtet. Die Waschhalle wird für den späteren Einbau einer Übungswand mit planen Betonwänden ausgeführt. Das Dach wird als wirtschaftliche Sandwichkonstruktion mit PV-Anlage umgesetzt.

Nebenriegel:

Die eingeschossigen Funktionstrakte werden ebenfalls massiv errichtet und erhalten eine ortstypische Verblendfassade.

Der Funkraum ist im Nebenriegel so positioniert, dass er den gesamten Vorplatz direkt überblickt.

Höhenentwicklung:

Die Hallenbereiche sind deutlich höher ausgebildet und mit einer hinterlüfteten Fassade vom Klinkerbau abgesetzt.



(Quelle: Plan N, 16.12.2025) **Abb. 7a**

Abb. 7aa

(Quelle: Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop, KI generiert)

Eine in der Fahrzeughalle (FZH) angeordnete Empore (zugänglich über Treppe und Schiebetor für Staplerbeladung, siehe auch **Abb. 6c** - Schnitt A-A) bietet zusätzliche Flächen.



Der Alarmzugang erfolgt kreuzungsfrei von den Stellplätzen zu den Umkleiden. Eine Schleuse zwischen Halle und Sanitärbereich garantiert die notwendige Schwarz-Weiß-Trennung. Die Umkleiden sind durch Leichtbauwände flexibel für zukünftige Kapazitäten anpassbar.

Ein barrierefreier Zugang auf der Rückseite des Gebäudes erschließt das Foyer, den flexibel teilbaren Schulungsraum und die Küche (Mitbenutzung durch Jugendfeuerwehr).

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Fläche wird nach der Art ihrer Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt (siehe auch nachfolgende **Abb. 7b**).



(Quelle: Entwurf, BIS·S, 01.09.2026)

Abb. 7b

Auszug aus der **Planzeichnung** zum „**Entwurf“** des **Bebauungsplan**es **Nr. 21**
(Planungsstand vom 01.09.2026 - Plan 2.1)

Mit einer Kombination aus einer „Baukörper-Festsetzung“ in Verbindung mit einer Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächen im Sinne einer Gesamt-GRmax. zur abschließenden Begrenzung der Versiegelungsflächen wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Maßstäblichkeit der Nutzungsart entsprechend dem der Bebauungsplanung zugrunde liegenden „Planungskonzeptes“ (vgl. auch vorangestellte **Abb. 6a** und auch als **Anlage** zu dieser Begründung) gesichert und entsprechend den Anforderungen und den Betriebsabläufen der Feuerwehr Rechnung getragen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) und der höchstzulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (GR_2 max.) in Verbindung mit der Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige Maß so beschränkt, mit dem eine Einbindung der Baufläche in die örtlichen Gegebenheiten und in das Ortsbild gesichert werden kann, wobei die äußeren plangebietsbegrenzenden Verkehrswege, der Vorhabencharakter und die Nachbargrundstücke bereits rahmengebend für die Planung sind.

Die Planung wird sich entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung zur Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr in diesem Rahmen bewegen.

Überbaubare Flächen:
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen wird aufgrund des zusammenhängenden Gebäudekomplex als „Baukörper-Festsetzung“ erfolgen.

Mit dem *„Entwurf“* zum Bebauungsplan Nr. 21 wird eine Festsetzung dahingehend aufgenommen werden, wonach

- o die Baugrenzen nur für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Überdachung, Vordach usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 2,0 m überschritten werden darf.

  ⇨ Die Festsetzung sichert der Gemeinde als Bauherrin die Möglichkeit, Eingangs- und Anlieferungsbereiche sowie teilweise auch eine Terrasse vor Witterungseinflüsse zu schützen.

Höhe baulicher Anlagen:
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der bebauten Ortslage sowie auch unter dem Gebot im Sinne eines sich „Einfügen“ gegenüber der vorhandenen und umgebende Wohn- und Gewerbebebauung wird eine Begrenzung der Höhe des geplanten Feuerwehrgerätehauses durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Den vorangestellten Schnittzeichnungen (**Abb. 6c**) können die wesentlichen Parameter zur Höhe des geplanten Feuerwehrgerätehauses entnommen werden. Danach ist das Feuerwehrgerätehaus als eingeschossiger Gebäudekomplex mit einem flachgeneigten Dach und unterschiedlichen Gebäudehöhen geplant, wobei sich die Gebäudehöhe nach den jeweiligen Funktionen richten (siehe auch vorangestellte **Abb. 7a**).

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist im Plangebiet mit einer maximalen Höhe von 7,50 m, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EGF), der als unterer Höhenbezugspunkt mit 6,60 m NHN festgesetzt. Der untere Höhenbezugspunkt ist dem derzeitigen Planungsstand der Hochbauplanung entnommen und kann sich bis zum Satzungsbeschluss noch geringfügig ändern.

Für den „Übungsplatz“ wird auch ein unterer Höhenbezugspunkt festgesetzt, um die Höhenentwicklung zum Regenrückhalteraum zu steuern. Dieser hat eine Höhe von 5,50m über NHN (s. auch nachfolgende **Abb. 7d**).

Mit dem *„Entwurf“* zum Bebauungsplan Nr. 21 wird eine Festsetzung dahingehend aufgenommen werden, wonach

- die Errichtung von Sonnenkollektoren auf dem Dach des Hauptbaukörpers zulässig ist, und wobei die festgesetzte höchstzulässige Gebäudehöhe des Hauptbaukörpers (Fahrzeughalle) ausschließlich für diese Nutzung um bis zu 1,5 m überschritten werden darf.

  ⇨ Dies sichert der Gemeinde als Bauherrin eine hinreichende Flexibilität bei der weiteren Planung zum Energiekonzept bzw. als Option für spätere Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Eigen-Nutzung.

  ⇨ Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass der überörtliche Verkehr auf der L 113 nicht durch Blendung von Photovoltaikanlagen beeinträchtigt wird. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit dem LBV. SH, Niederlassung Itzehoe abzustimmen.

Bauweise:
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird für das geplante Feuerwehrgerätehaus eine von der offenen Bauweise abweichende >a< Bauweise festgesetzt, wonach ein Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig ist.

⇨ Diese Festsetzung ermöglicht langfristig Gebäudeformen, die über das beabsichtigte Maß hinausgehen und somit auch Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ermöglicht.

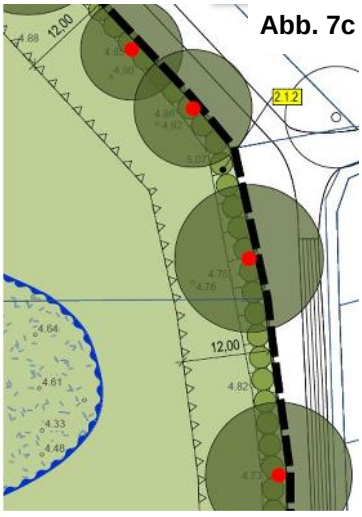
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:
(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB‘25)

Zur *Kompensation* von Eingriffen in Natur und Landschaft wird mit dem *„Entwurf“* in dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ (siehe auch als **Anhang** zu dieser Begründung) Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen dargelegt.

Zur *Grünordnung* und zur *Minderung* von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild und zum nachhaltigen *Schutz* der angrenzenden Knickstruktur werden mit dem *„Entwurf“* zum Bebauungsplan Nr. 21 folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Der im Plangebiet vorhandene Knick (s. auch nebenstehende **Abb. 7c**) ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB zu erhalten und vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen.
  - Während der Bautätigkeit sind Eingriffe ggf. durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden. Der Knick ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf Grundlage der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz in der jeweils (2017-2022) zu pflegen und zu entwickeln,
  - Die planzeichnerisch (Teil A) als Einzelbäume festgesetzten ehemaligen „Knick-Überhälter“ (gekennzeichnet mit rotem Punkt) sind als das Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume dauerhaft zu erhalten und unterliegen nicht mehr der „Knickpflege“.

Abb. 7c



(Quelle: Franke‘s Landschaften + Objekte, 31.08.2026)

Bei natürlichem Abgang sind sie durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität „Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25“ im Umfeld des Eingriffs zu ersetzen.

- Zum Schutz des Knicks und der festgesetzten Einzelbäume sind auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB planzeichnerisch als von Bebauung freizuhalten festgesetzten Flächen (s. auch vorangestellte **Abb. 7b**) bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie gem. LBO SH, sowie Bodenabgrabungen und Bodenauffüllungen unzulässig. Diese Flächen mit einer Tiefe von 12,0 m im Osten (Knick) und von 5,0m im Norden liegen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

o Um die bauliche Dominanz der zukünftigen Feuerwehrwache, die durch die notwendigen Aufschüttungen (Anschluss an die L 113 und Starkregenschutz) gegenüber den randlichen Plangebietsflächen entstehen, zu mindern und das Ortsbild neuzugestalten. Hierzu werden in der Planzeichnung (Teil A) Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen festgesetzt.

⇨ Gemeindlichen Planungsziel ist dabei, dass eine wirksame Eingrünung insbesondere nach Süden und Grünakzente innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erreicht wird.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind gem. der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planzeichnerischen Festsetzung (s. auch vorangestellte **Abb. 7b**) mindestens 12 Einzelbäume einzeln oder in lockeren Gruppen zu pflanzen. Für die Bepflanzungen sind standortgerechte, regionaltypische und großkronige Laubbäume zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Auf der an der nördlichen Plangebietsgrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planzeichnerisch in einer Breite von 3,0 m festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. auch vorangestellte **Abb. 7b**) ist eine Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation als freiwachsende, mehrreihige Hecke in bunter Mischung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Auf der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB planzeichnerisch in einer Breite von 5,0m festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. auch vorangestellte **Abb. 7b**) sind standortgerechte Laubgehölze der regionaltypischen Knickvegetation als freiwachsender Bestand anzulegen. Die Gehölze sind flächendeckend und unter Einbindung von Einzelbäumen sowie Berücksichtigung einer Höhenstaffelung zu pflanzen. Die Anpflanzung enthält mindestens 3 Solitärgehölze und ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzung in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Die vorgenannten Anpflanzungen sind zum Schutz vor Wildverbiss geschlossen einzuzäunen.

- Pflanzqualitäten, Baumgruben und Artenauswahl sind dem „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ als **Anhang** zu dieser Begründung zu entnehmen).

- Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiesen- und Weidefläche“ festgesetzte Fläche ist zum Schutz der örtlichen Standortverhältnisse, des Wasserhaushaltes und des Klimas sowie im Rahmen ihrer Funktion als „Regenrückhalteraum“ als Dauergrünland zu bewirtschaften.



(Quelle: Entwurf, BIS·S, 01.09.2026) **Abb. 7d**

  - Durch leichte randliche landschaftsgerechte Geländeprofilierung kann ein Ablaufen des Wassers in Nachbarflächen verhindert und der Regenrückhalteraum gefasst werden.
  - Der Regenrückhalteraum erhält im Osten einen gedrosselten Ablauf, der dem landwirtschaftlichen Abfluss entspricht, zum nächstgelegen Vorfluter.
  - Die Grünfläche könnte weiter als Grünland unterhalten und genutzt werden. Zeitweilig höhere Wasserstände bei Starkregenereignissen sind bei Zuweisung und planzeichnerischer Festsetzung einer Entwässerungsfunktion („Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“) im betroffenen Bereich zu tolerieren.

⇨ Mit den angestrebten Maßnahmen in dem vorangestellten Umfang können die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie ins Landschaftsbild minimiert und teilweise auch ausgeglichen werden, insbesondre in Bezug aus das Schutzgut „Landschaft“.

Örtliche Bauvorschriften:
(§ 86 LBO)

Im Sinne des „Einfügen und Weiterentwickeln“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für das geplante Feuerwehrgerätehaus örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und der Gestaltung von Freiflächen (z. B. Dachneigung, Freiflächengestaltung, Beleuchtung, Nebenanlagen und befestigte Flächen) gemäß § 86 Landesbauordnung (LBO‘24) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu dienen, folgenden Anforderungen gerecht werden zu können:

- **Dachneigung / Dächer** bei Haupt- und Nebenanlagen,
  zur Sicherstellung, dass neben der Dachneigung der Hauptgebäude auch andere Dachneigungen und Dachformen zulässig sind.
- Art und Umfang der Gestaltung der **Freiflächen**
  zur Klarstellung der Anforderungen, die sich aus § 8 Abs. 1 LBO für die nicht versiegelbaren Flächen ergeben.

- Vorgaben zur **Beleuchtung,**
  mit Hinweis auf die Anforderungen, die sich aus dem (zukünftigen) § 41a BNatSchG für die Beleuchtung auf den öffentlichen Flächen ergeben.
- **Befestigte Flächen / Schotterrasen** im Bereich des Übungsplatzes,
  zur Reduzierung der vollversiegelten Flächen und somit auch des Kompensationserfordernisses.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall und für dieses gemeindliche Vorhaben leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Rahmenbedingungen eher in den Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gesehen.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Mit der Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 21 wird eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich, der sich an zentraler Stelle in der bebauten Ortslage von Klein Offenseth-Sparrieshoop befindet, planerisch und planungsrechtlich für den Planvollverzug vorbereitet. Die für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses vorgesehenen Flächen werden während der Planaufstellung als Grünland landwirtschaftlich genutzt (s. auch nachstehende **Abb. 8a**).



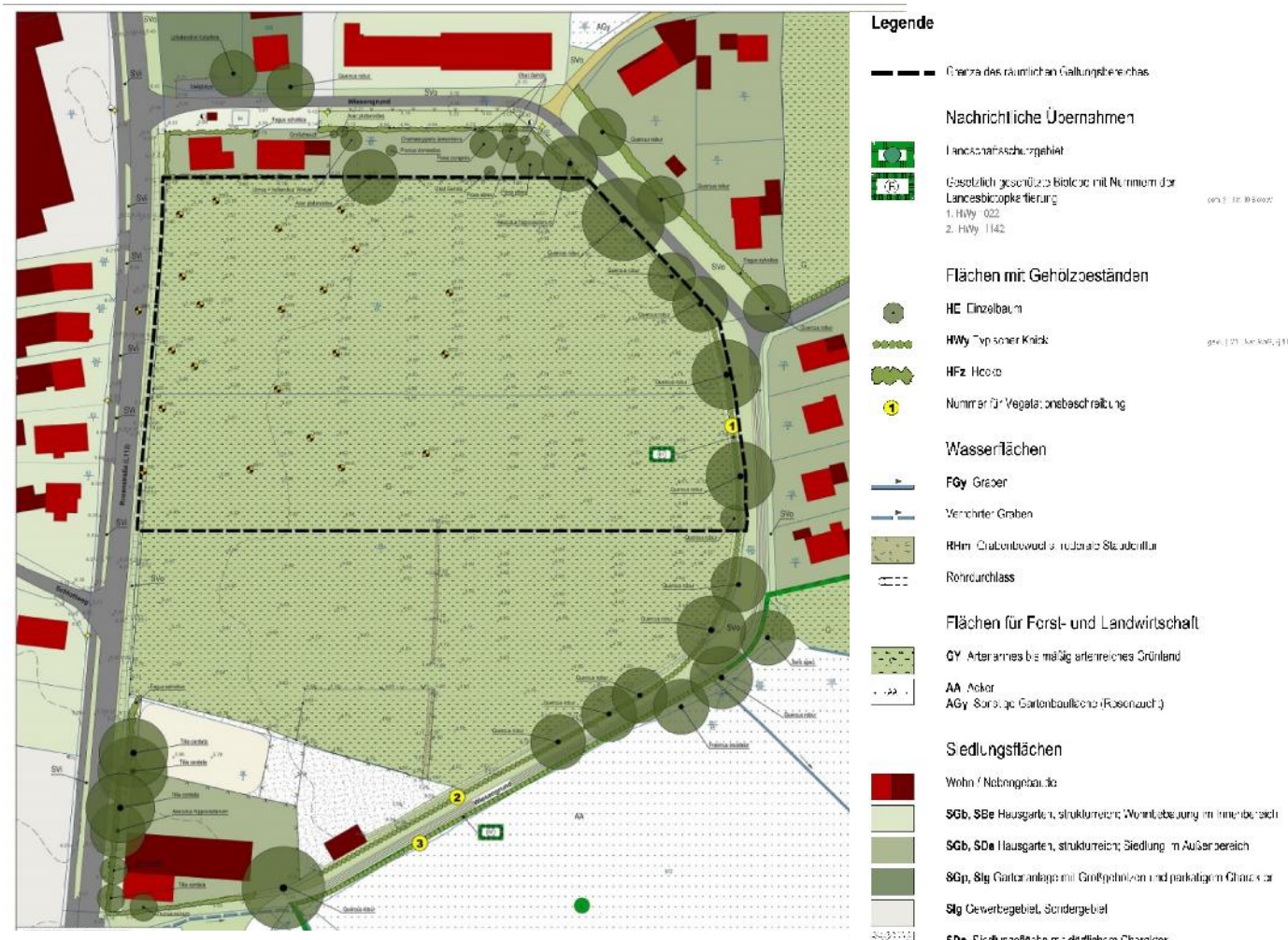
Nach den §§ 14 und 15 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägungsentscheidung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist, insbesondere dann, wenn der Ausgleich (auch) außerhalb des Plangebiets erfolgen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist zur Beurteilung der planungsrechtlich zu erwartenden Eingriffssituation unter Würdigung der schutzgutbezogen zu ermittelnden und zu bewertenden Belangen des Umweltschutzes im Rahmen des Umweltberichts die Erstellung eines qualifizierten „Landschaftspflergerischen Fachbeitrag“ (siehe auch als **Anhang** zu dieser Begründung) mit Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation bei Unvermeidbarkeit des Eingriffes im Einzelnen einschließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird Anhang zur Begründung.

Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden, soweit hierfür eine städtebaulich begründete Rechtsgrundlage nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO besteht, planzeichnerisch und/oder textlich festgesetzt.

Ansonsten erfolgt eine Übernahme als Empfehlung bzw. Hinweis für das nachgeordnete bauaufsichtliche Verfahren, soweit noch erforderlich, wenn nicht bereits im Umweltbericht dargelegt und beschrieben.



(Quelle: Bestand Biotoptypen, Franke‘s Landschaften + Objekte 2025) **Abb. 8b**

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich nahezu ausschließlich um Grünlandflächen. Teile der angrenzenden Rosenstraße und des Straßenbegleitgrüns sind in den Geltungsbereich einbezogen. Andere Vegetationselemente, Biotoptypen oder Nutzungen existieren im Plangebiet nicht. Die Rosenstraße hat auf der projektzugewandten Seite keinen Geh- und Radweg.

Im Umfeld sind im Verlauf des Wiesengrundes, teilweise einseitig und teilweise beidseitig der Fahrbahn, straßenbegleitende Gehölzstrukturen in Form von Knicks und Hecken vorhanden. Die Bestände umfassen zahlreiche prägnante, ortsbildprägende Überhälter (vorwiegend Stieleichen).

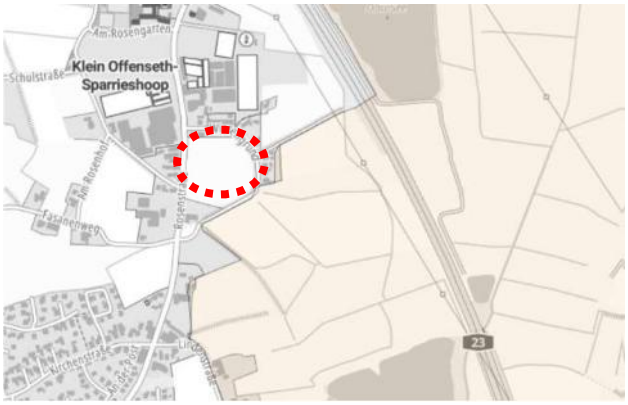
Entlang der Rosenstraße existiert dagegen kein Gehölzbestand, das Straßenbegleitgrün ist als gemähte Grasflur ausgebildet. Im Norden grenzen zwei Wohngrundstücke (Rosenstraße 52, Wiesengrund 2) sowie private Gartenflächen direkt an den Geltungsbereich an. Auf einem der Nachbargrundstücke steht im grenznahen Bereich ein prägnanter Baum (Spitzahorn), dessen Krone bzw. Kronentraufbereich in das Plangebiet hineinragt. Im Süden und Osten verläuft die Plangebietsgrenze innerhalb der Grünlandfläche.

Die Region um das Plangebiet ist insgesamt von einer gering bewegten Topographie mit großräumigem Gefälle nach Osten zur Offenau geprägt. Der Geltungsbereich weist ebenfalls ein geringe Reliefenergie auf.

Im Geltungsbereich und im Umkreis von 2 km um das Plangebiet gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen die FFH-Gebiete „Klein Offenseth-Bokelsesser Moor“ (DE 2124-301) und „Obere Krückau“ (DE 2224-306).

Der Landschaftsrahmenplan trifft im Kartenwerk für das Plangebiet und sein direktes Umfeld folgende Aussagen.



Lage des Plangebietes angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Klein Offenseth-Bokelsesser Moor/ Offenau-Niederung“

Abb. 8c



Lage des Plangebietes angrenzend an ein Gebiet mit klimasensitiven Böden

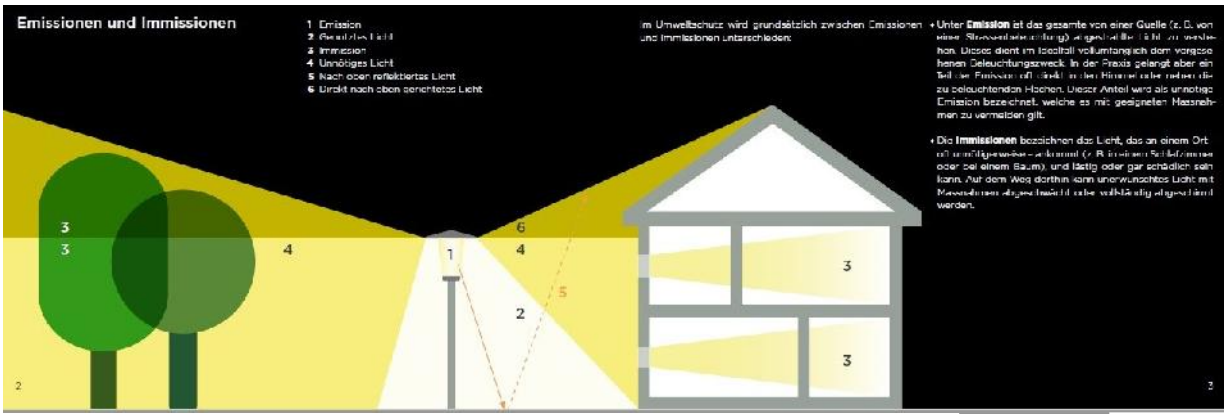
Abb. 8d

Hinweise und Empfehlungen für die Vorhabenrealisierung:

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Hinweise und Empfehlungen für die Umsetzung des Gesamtvorhabens gegeben:

- Zur Erhaltung von Bäumen und Gehölzen sind grundsätzlich Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen nach der DIN18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sowie der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ umzusetzen, um die Voraussetzungen für eine Erhaltung der Bäume und Gehölze an den Plangebietsrändern und in dessen maßgeblichen Umfeld zu schaffen.
- Die Grün- und Freiflächen und gärtnerisch zu gestaltenden Bereiche, die nicht für eine bauliche und sonstige Nutzung, wie z.B. Regenrückhalteraum vorgesehen bzw. zulässig sind, sollten naturbetont gepflegt werden, z. B. durch das Zulassen von Spontanwuchs, den Verzicht auf häufiges Mähen und den Verzicht auf Biozide und mineralische Dünger.

- Bei der Gestaltung von Freiflächen ist auf das Anpflanzen von Ziergehölzen oder Zierblumen mit erhöhtem Verwilderungspotential zu verzichten. Pflanzenarten, die als invasive Neophyten gelten, dürfen nach der EU VO Nr. 1143/2014 keine Verwendung finden.
- Für die Ausleuchtung von Zu- und Ausfahrten und Wegen sowie von Betriebs- und Stellplatzflächen sollten LED- oder Natriumdampf-Hochdrucklampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, wobei die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche erfolgen sollte (vgl. auch nachfolgende **Abb. 8e**), die künstlich beleuchtet werden müssen, sodass die Beleuchtung zu den östlich gelegenen Flächen des Regenrückhalteraums / Retention und insbesondere zu den östlichen angrenzenden Landschaftselementen (Knicks) abzuschirmen ist. Eine Aufhellung ist zu vermeiden.



Quelle: „Begrenzung von Lichtemissionen“ / Merkblatt für Gemeinden, Bundesamt für Umwelt BAFU / Schweizerischer Gemeindeverband SGV, 2021 **Abb. 8e**

- In diesem Planungsfall zur Errichtung und Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses sind im Allgemeinen die DIN EN 12464 für Beleuchtungsrichtwerte, sowie die DIN 1402-1 für Feuerwehrhäuser zu beachten.
- Gewerbliche Außenbeleuchtung darf in der Regel nach 22:00 Uhr oder nach Betriebsschluss nicht mehr mit voller Leistung betrieben werden.

  Dazu wird die Beleuchtung am Gebäude über eine Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter Ein-/und Ausgeschaltet. Nach 22Uhr kann sie auf 10% reduziert werden, als eine Art Orientierungslicht und wird dann über Bewegungsmelder bei Bedarf hochgefahren, um die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten. Dies erfolgt natürlich auch im Alarmfall, wenn es dunkel ist.
- Bei den Leuchten an der Wand und vor der Fahrzeughalle ist die sogenannte ULR (Upward Light Ratio) = 0, d.h. kein Lichtanteil geht nach oben. Sie emittiert kein direktes Licht in den Himmel.

  Das erfüllt die strengsten Kriterien gegen Lichtverschmutzung (Dark Sky Richtlinien).
- Lichtfarbe ist bei allen Leuchten 3.000Kelvin (Warnton mit möglichst geringem Blauanteil).
- Die Leuchten haben die Schutzart IP65 und sind somit voll gekapselt gegen eventuellen Insekteneintritt in die Leuchte. Zusätzlich ist die Oberflächentemperatur so niedrig, dass keine Insekten verbrennen können.

Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes:

Es ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden.

Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten (Tötungen, Verletzungen oder Störungen) durch das Vorhaben zu vermeiden, können Maßnahmen erforderlich werden, die in den der Bebauungsplanung nachgeordneten Verfahren in dem dann erforderlichen Maße zu bestimmen sein werden, sofern erforderlich.

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Vermeidung, bedarfsgerechte Minimierung von Beleuchtung. Dies betrifft das Äußere von Gebäuden und Wegen, Stellplätzen soweit möglich und hier insb. Straßen- und Parkplatzbeleuchtung. Bestandsgehölze sowie angrenzende Flächen nach Osten sollten nicht durch die Beleuchtung erfasst und aufgehellt werden.

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (wie z.B. Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem letzten Februartag erfolgen.

Bauarbeiten auf der Grünlandfläche dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und dem letzten Februartag erfolgen, um die Brutzeit potenzieller Offenlandbrüter von Eingriffen freizuhalten. Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 01.03., nach einer Besatzkontrolle Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Stangen mit Flatterband in 2 m Höhe in einem 10m x 10m-Raster), welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern, durchzuführen und bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten.

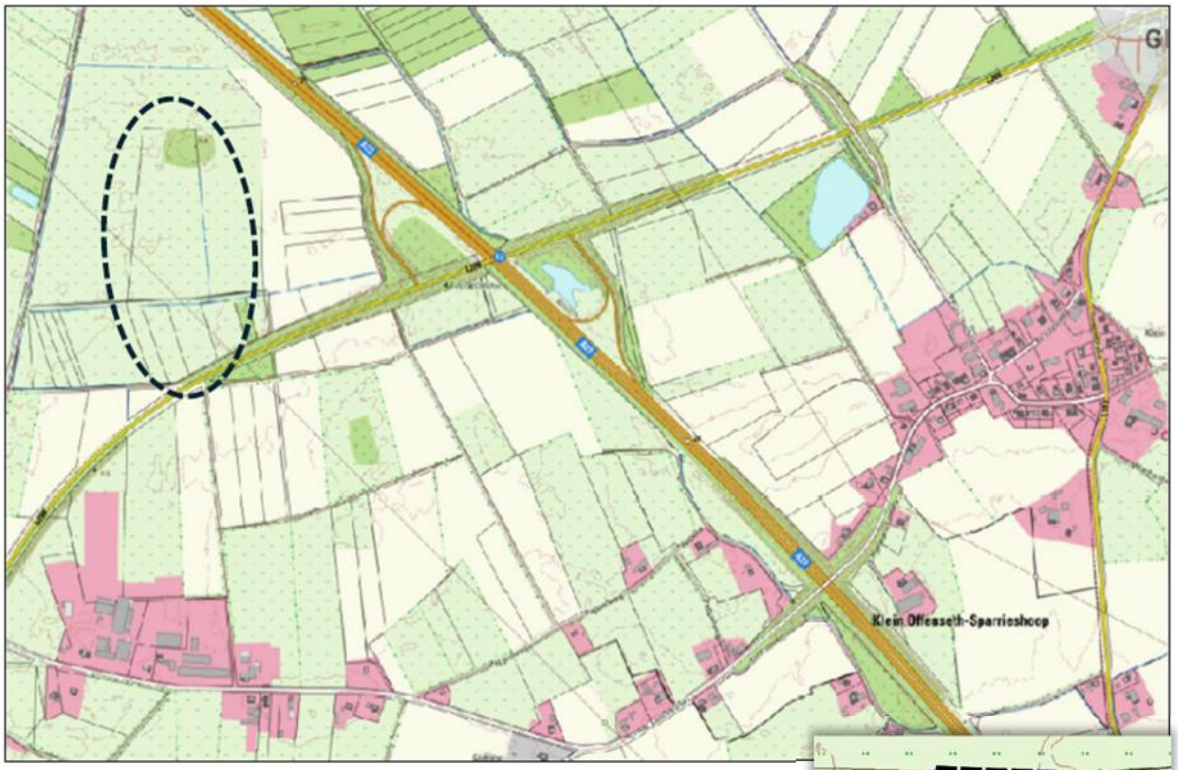
Artenschutzrechtlicher Ausgleich:

Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist nach dem derzeigen Planungs- und Kenntnisstand („Entwurfspanung“) nicht erforderlich. Vertiefende Untersuchungen folgen im Zuge der weiteren Projektentwicklung und sind im Umweltbericht (Teil II der Begründung) enthalten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Als Kompensationsmaßnahme für die bau- und betriebsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen umgesetzt.

Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop verfügt über einen Ausgleichsflächenpool (Ökokonto AZ.: 26KOM.2022-6) auf ihrem Gemeindegebiet (siehe nachstehende **Abb. 8f-1** und **Abb. 8f-2**). Die Anerkennung und Einbuchung der Flächen erfolgte 2022.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord, mit Eintragungen Franke‘s Landschaften + Objekte, August 2026) **Abb. 8f.-1**

Auf dem o.g. Ökokonto sind aktuell 27.718 Ökopunkte (ohne Zinsen) verfügbar. Es handelt sich um Grünlandstandorte unterschiedlicher Ausprägung innerhalb des Landschafts-schutzgebietes „Klein Offenseth - Bokelsesser Moor / Offenau Niederung“.

Das Entwicklungsziel für die Grünlandflächen besteht in der Entwicklung von artenreichem Feuchtgrünland und einer Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt.

Dem Ausgleichserfordernis für die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 im Planvollzug verbundenen Eingriffe werden 5.739 Ökopunkte bzw. eine **Fläche von 8.566 m²** aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet.

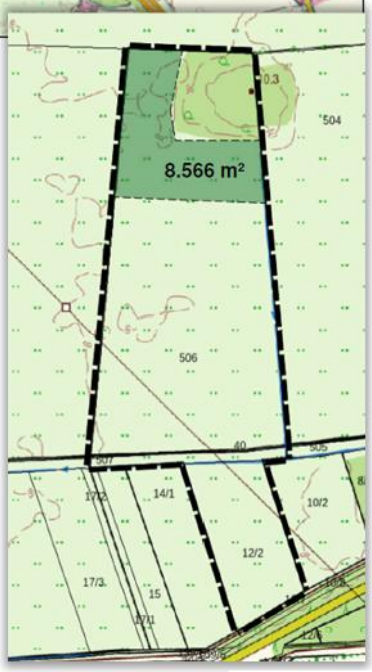


Abb. 8f.-2

Hinweise zu Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung:

Die Auswirkungen auf das örtliche Klima können durch Maßnahmen beeinflusst werden, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Baugebietsplanung stehen und dementsprechend auch ein zu betrachtender Belang in der Bebauungsplanung darstellen.

Die Maßnahmen vor Ort können hier mit der „Entwurfsplanung“ nachfolgend wie folgt benannt werden:

- Eine Verlegung bzw. ein Anschluss an eine Gasleitung wird planungsrechtlich ausgeschlossen, so dass die Nutzung fossiler Brennstoffe eingeschränkt werden kann.
- Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers und Ableitung in den östlich gelegenen Regenrückhalteraum zur Versickerung / Verdunstung und einem auf den landwirtschaftlichen Ablauf gedrosselten Ablauf in den nächstgelegenen Vorfluter.
- Erhalt und Schutz des Gehölzbestandes (Knick mit Überhältern) an der östlichen Plangebietsseite innerhalb öffentlicher Grünflächen.
- Nutzung der östlichen unbebauten Plangebietsflächen für die Verdunstung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und Entwicklung und Erhalt einer Grünlandfläche als Wiese- und Weideflächen.
- Pflanzstreifen in Form von schmalen Pflanzbereichen z. B. als Hecken entlang von Wegen oder gegenüber angrenzenden Nutzungen fördern die Verdunstung und verbessern das Mikroklima.
- Baum- und Gehölzpflanzungen am südlichen und teilweise am nördlichen Plangebietsrand innerhalb von linearen bzw. flächigen Grünstreifen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei (=> Vergleichmäßigung durch Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung, Luftfeuchtigkeitsausgleich).
- Dachflächen können und werden mit Anlagen zur Eigen-Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet (Photovoltaik, Solarthermie), wodurch ein weiterer Beitrag zur Reduzierung der Energiegewinnung aus fossilen Energieträgern geleistet wird.
- Weiterhin 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_2.
- 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 geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenflächen ermöglicht einen geringen Energiebedarf.

  Hinweis:

  In diesem Zusammenhang wird außerdem auf § 26 des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes (EWKG) verwiesen, wonach beim Neubau von Gebäu-den sowie der Renovierung eines Anteils von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet ist, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage oder ersatzweise eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung zu installieren und zu betreiben.

Vorstehende Erläuterungen sollen an dieser Stelle aufzeigen, dass die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit der Planung und mit der *„Entwurfsplanung“* eine Vielzahl von Festsetzungen und Regelungen (örtliche Bauvorschriften) getroffen hat, um dem Klimaschutz und der mit der vorgenommenen Planung einhergehenden Versiegelung Rechnung zu tragen, um so auch privaten Bewohnerinnen und Bewohnern im Sinne des § 13 Bundes Klimaschutgesetz ein Vorbild sein zu können.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

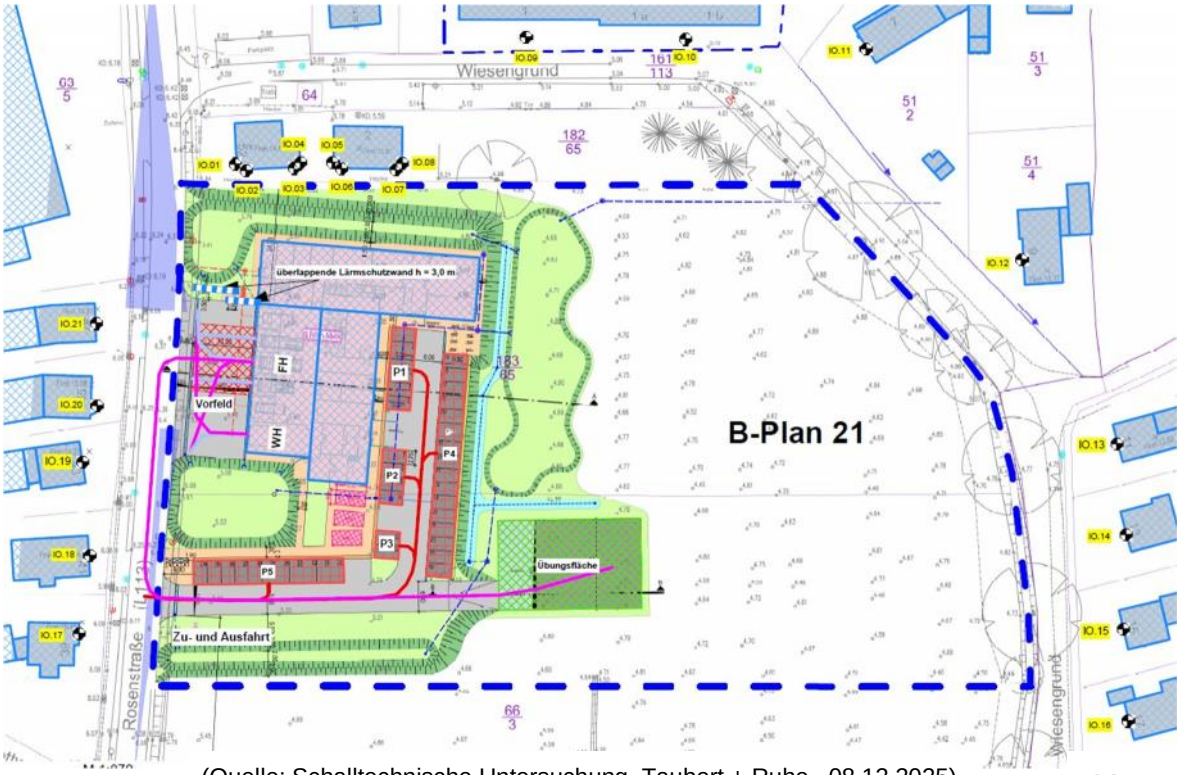
Im Rahmen des Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde frühzeitig eine „Schalltechnische Untersuchung“ (siehe Quellenverzeichnis) erstellt, um die Geräuscheinwirkungen von der geplanten Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr beurteilen und bewerten zu können. Diese wurde mit Datum vom 5. April 2025 auf der Grundlage einer ersten Hochbauplanung erstellt, die jedoch zwischenzeitlich verworfen wurde. Gegenstand des aktuellen und zu beurteilenden Gutachtens ist die 1. vollständig überarbeitete Fassung des „Schalltechnischen Gutachtens“ (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung)

Bei auftretenden Konflikten werden Lösungsmöglichkeiten und Vorschläge für textliche Festsetzungen im B-Plan erarbeiten und in die gemeindliche Abwägungsentscheidung eingestellt.

Mit der Vorstellung des Vorhabens in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 16.12.2025 wurden auch die Untersuchungsergebnisse als Grundlage für die Bebauungsplanung beschlossen.

Im Ergebnis des „Schalltechnischen Gutachtens“ wurde festgestellt,

- ✓ dass der Dienst- und Übungsbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten führen wird. Sowohl tags als auch nachts werden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung von tagsüber vorhandenen Vorbelastungen eingehalten. Nachts kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Vorbelastungen vorhanden sind.



(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Taubert + Ruhe, 08.12.2025) **Abb. 9a**

Im Hinblick auf den Alarmierungsfall (s. auch nachfolgende **Abb. 9b**) zeigte sich,

- o dass tagsüber ebenfalls keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten, jedoch zur Nachtzeit, d. h. zwischen 22:00 und 06:00 Uhr, unvermeidbar sind.
- o Insbesondere unmittelbar gegenüber der geplanten Ausfahrt der Löschfahrzeuge an den Gebäuden Rosenstraße 39 bis 47.

Die zu erwartenden Überschreitungen betragen hier bis zu 9,1 dB. Darüber hinaus sind an den gleichen Immissionsorten Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums um bis zu 11,7 dB zu erwarten.

Auch an dem nördlich benachbarten Gebäude Rosenstraße 52 sind nachts Überschreitungen ausschließlich des Spitzenpegelkriteriums um bis zu 3,2 dB zu erwarten.

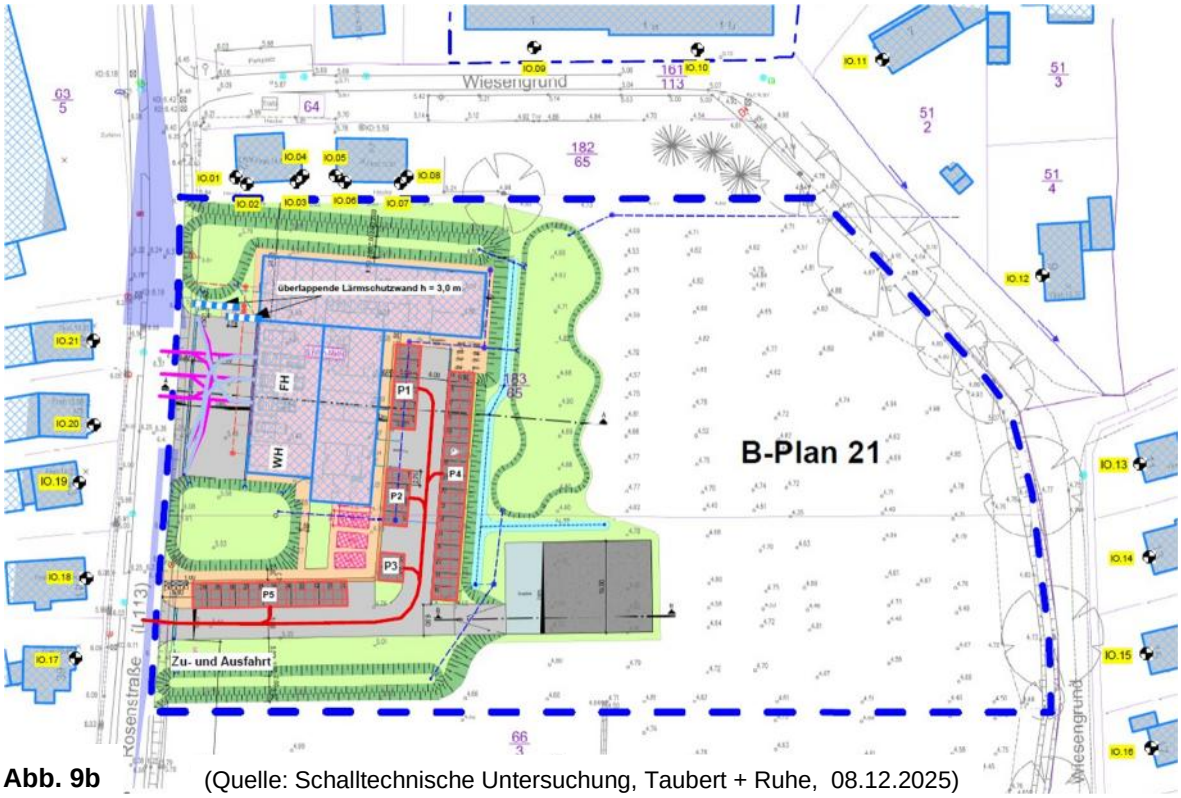


Abb. 9b (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Taubert + Ruhe, 08.12.2025)

Bei den betroffenen Immissionsorten handelt es sich im Wesentlichen um die Straßenzugewandten Fassaden, die durch die Vorbeifahrten auf der Rosenstraße ohnehin beaufschlagt werden.

Die Immissionen am Haus Rosenstraße 52 können mit Hilfe einer Lärmschutzwand an der Nordseite des Vorfeldes der Fahrzeughalle auf ein Mindestmaß verringert werden.

- Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach der bisherigen und allgemeinen Statistik für vergleichbare Feuerwachen hier maximal von durchschnittlich einem nächtlichen Alarmierungsfall im Monat auszugehen ist.

  In Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung sind die Überschreitungen aus dem Einsatzbetrieb der Feuerwehr aufgrund der Bedeutung der Feuerwehr als sozialadäquat zu betrachten und führen nicht zwingend zu Schallschutzmaßnahmen.

  Hier ist unter anderem auch zu berücksichtigen, dass die Nähe der Feuerwehr an den zu schützenden Wohngebieten einerseits im Hinblick auf kurze Einsatzwege und somit schnelle Hilfe und zum anderen auch im Hinblick auf die Alarmierung der freiwilligen Mitglieder aus dem nahen Wohnumfeld gewünscht und damit für die Erfüllung der Aufgaben unabdingbar ist.

Schallschutzmaßnahmen:

Im Rahmen der Vorbetrachtungen wurde eine überlappende Lärmschutzwand an der Nordseite des Vorfeldes vor der Fahrzeughalle dimensioniert (s. nachfolgende **Abb. 9c**).

Im Zuge der Bebauungsplanung und der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die in der Abbildung 8c dargestellte Lärmschutzwand über die dargestellte Länge von mindestens 7,8 m (nördliche Wand) bzw. mindestens 5,8 m (südliche Wand) und einer Überlappung von ca. 1,5 m bei einer lichten Durchgangsbreite von ca. 1,5 m bis maximal 2,0 m und mit einer Höhe von 3,0 m über dem Niveau des mittleren Vorfeldes errichtet wird, bevor das Feuerwehrgerätehaus in Betrieb genommen wird.

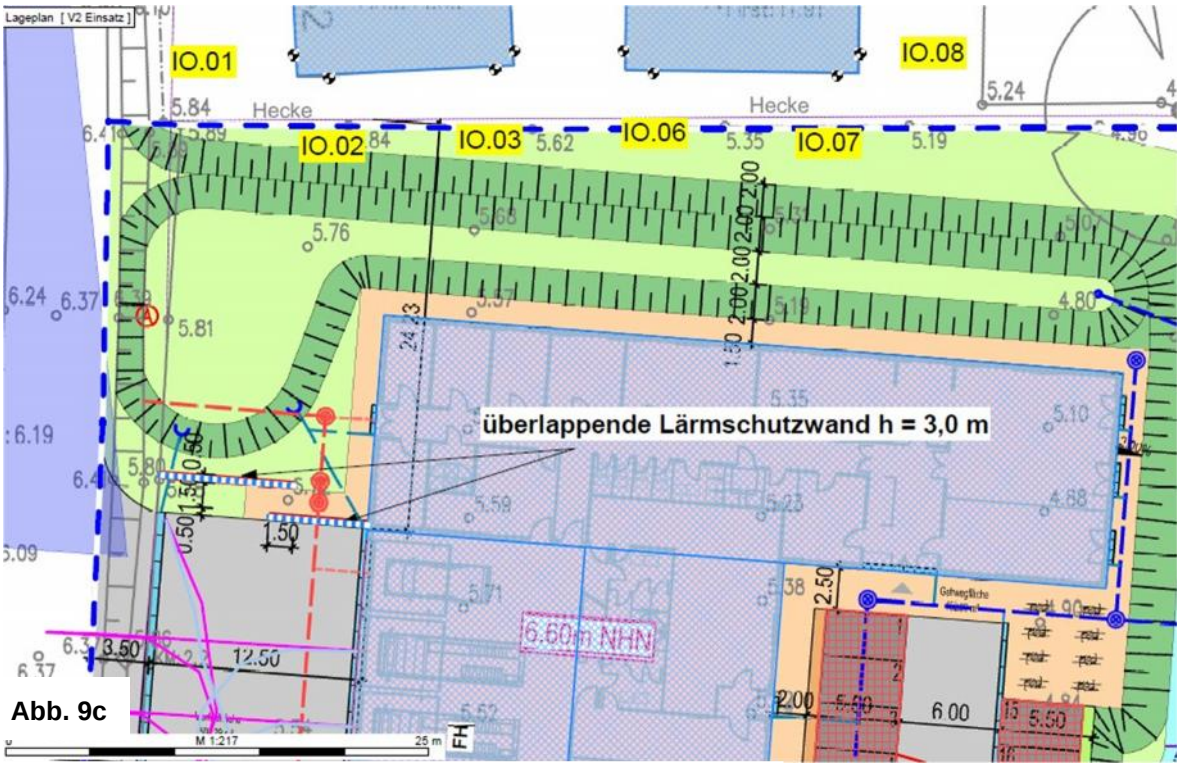


Abb. 9c

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Taubert + Ruhe, 08.12.2025)

Festsetzungen im B-Plan:

Zur Gewährleistung des erforderlichen Geräuschimmissionsschutzes für den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop sowie zur Abminderung der Geräuschimmissionswirkungen bei Rettungseinsätzen der Freiwilligen Feuerwehr werden aus schalltechnischer Sicht folgende planungsrechtliche Festsetzungen im Teil B:Text unter Kennzeichnung der betreffenden Bereiche im Teil A:Planzeichnung aufgenommen:

- ✓ Entlang der im Planzeichnung (Teil A) dargestellten Linien ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über dem mittleren Höhenniveau des südlich daran angrenzenden Vorfeldes der Fahrzeughalle zu errichten. Die Länge ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A).
- ✓ In den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FSGV 258 ZTV-ING Teil 8.1 Lärmschutzwände), sind die Anforderungen an die Schalldämmung von Lärmschutzwänden definiert. Die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung beträgt demnach bei Lärmschutzwänden DLR ≥ 24 dB. Aus gutachterlicher Sicht kann auch ein bewertetes Schalldämm-Maß von Rw = 25 dB als ausreichend gelten.

Anmerkung:

Gemäß dem Buch „Schallschutz + Raumakustik in der Praxis“ von W. Fasold / E. Veres ist bei biegeweichen Konstruktionen mit einer flächenbezogenen Masse von > 30 kg von einem Schalldämm-Maß von über 30 dB auszugehen.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt des Landes S-H vom 13.07.2026 wird die im Gutachten dargestellte Ampel zur Ausfahrt im Einsatzfall in die Planung aufgenommen. Die angedachte Positionierung der Blinklichtanlage ist der nebenstehenden **Abb. 9d** zu entnehmen. Die genaue Lag ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.



Abb. 9d (Quelle: Erschließungsplanung, Reese + Wulff, 26.08.2026)

Sonstige Emissionen / Immissionen

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, Störfallbetriebe usw.) oder Lichtimmissionen sind nach Kenntnis der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop nicht planungsrelevant und müssen daher hier auch nicht vertiefend betrachtet werden.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Rosenstraße“ (L 113) als äußere Erschließung vorhanden (vgl. auch **Abb. 3b, 3c, 3m, 3n, 3o**). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und wird entsprechend den Anforderungen und der Belange der Feuerwehr an das Straßennetz angebunden.

- Alle baulichen Veränderungen an der L 113 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der L 113 keine zusätzlichen Kosten entstehen. Etwaige entstehende Kosten für den Mehraufwand an Straßenunterhaltung (z.B. Lichtsignalanlagen, Linksabbiegespuren einschließlich der Ablösezahlungen) gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers Land.
- Die Voraussetzungen für eine getrennte Aus- und Zufahrtssituation sowie damit einhergehend die Kreuzungsfreiheit auf dem Grundstück sind gemäß DIN 14092-1 einzuhalten. Die Pkw-Zufahrt erfolgt im Süden und ist somit getrennt von der Alarmausfahrt und wird auf dem Grundstück kreuzungsfrei vorgesehen.
- Die aus Gründen der Verkehrssicherheit freizuhaltenden Mindestsichtfelder gem. RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

  Die entsprechenden Nachweise erfolgen in der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung bzw. im Bauantragsverfahren.

Gegenüber ersten Planungsüberlegungen zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Jahre 2024, die eine Zufahrt von Süden und eine Ausfahrt im Norden (Ringverkehr) vorsahen (siehe **Abb. 10a**), wird nun auch aus Gründen der Reduzierung von Investitionskosten (Flächenaufschüttungen / Oberflächenbefestigungen / kompaktere Bauform) mit dem Planungskonzept, welches im Dezember 2025 seitens der Gemeindevertretung beschlossen wurde, nur eine Zufahrt, die zugleich auch Ausfahrt ist, im Süden vorgesehen (siehe nachstehende **Abb. 10b** und **Abb. 10c**).

Für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt im mittleren Grundstücksbereich zur „Rosenstraße“ vorgesehen (siehe auch nachstehende **Abb. 10b**). Nach den vorliegenden Angaben wird es nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand im Alarmfall eine Signalisierung in Form eines „Gelben Blinklichts“ nach § 38 Abs. 3 StVO an der „Rosenstraße“ geben (s. auch vorangestellte **Abb. 9d**) , so dass eine gefährdungsfreie Ausfahrt ohne Einsatz der Martinshörner grundsätzlich möglich ist (Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten, 08.12.2025; auch als Anlage zu dieser Begründung).



Abb. 10a „Konzeptionelle Überlegungen“ aus **2024** mit einer Ringerschließung



Abb. 10b für die Bauleitplanung im Rahmen der „Vorentwurfsplanung“ maßgebliches „Planungskonzept“ aus **2025**



Abb. 10c für die Bauleitplanung im Rahmen der „Entwurfsplanung“ maßgebliches „Planungskonzept“ aus **2026**

10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Der innerhalb des Plangebiets geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses wird an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Rosenstraße“ angeschlossen. Die Nachweise sind bauseits durch die Gemeinde als Trägerin des Vorhabens im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens zu führen.

10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral für das Grundstück mit Abgabe an das vorhandene Leitungsnetz in der „Rosenstraße“ zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über die Anlagen des AZV Südholstein bzw. zunächst über die Stadt Elmshorn. Aufgrund des Vorhabencharakters und der als gering anzunehmenden Schmutzwassermenge geht die Gemeinde davon aus, dass die Grenzwerte der Entwässerungssatzung sowie die Mengenkontingente eingehalten werden können.

10.2 Frischwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser ist uber die Einbindung in die vorhandenen Trinkwasserleitungen PVC DN 100 im Wiesengrund und PVC DN 300 in der Rosenstraße möglich (s. auch nebenstehende **Abb. 11**). Das Grundstück wird an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen.

Die Gemeinde favorisiert einen Anschluss an die PVC DN 300 Leitung in der Rosenstraße. In welcher Form der Anschluss an das Trinkwassernetz erfolgen kann und soll, wird im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung zu bestimmen sein.

Das Wasserversorgungsnetz dient nachrangig zur Löschwasserversorgung soweit die Mengen aus dem Netz entnommen werden können.

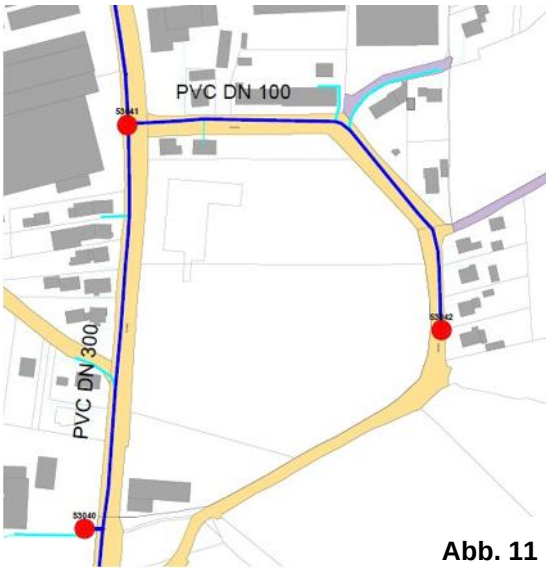


Abb. 11

10.3 Regenwasserbeseitigung

Die Sammlung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers wird als Trennsystem mittels einer Schmutz- und einer Regenwasserkanalisation zu planen sein.

Die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen und zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 21 (Standort mit „gelbem Stern“ markiert in der **Abb. 11a**) liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Elmshorn Sibirien“ (Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Elmshorn in Sibirien (Wasserschutzgebietsverordnung Elmshorn-Sibirien vom 27.01.2010, s. auch nachstehende **Abb. 11a**).

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A 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. Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

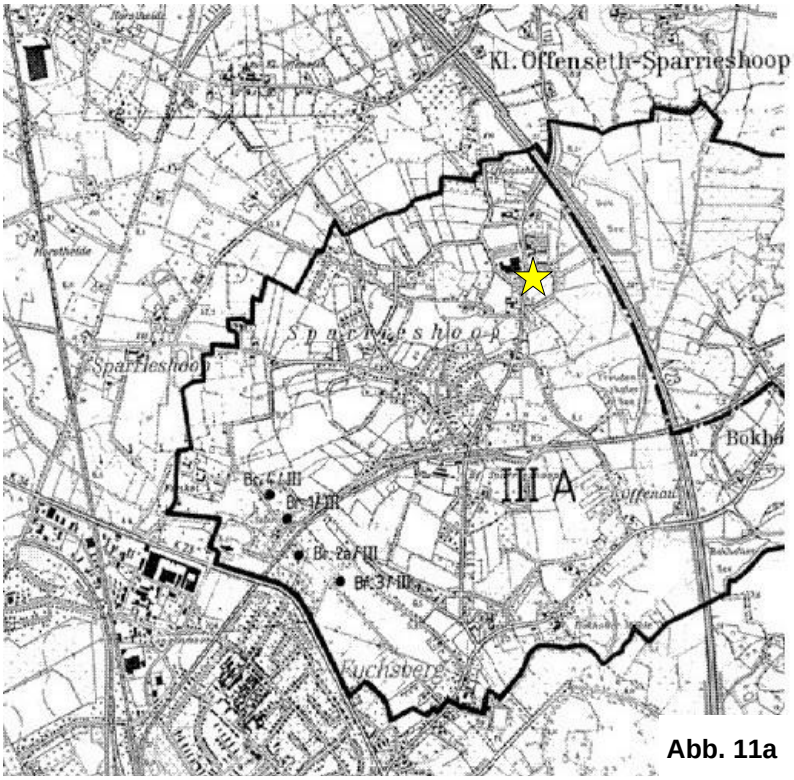


Abb. 11a

(Quelle: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2010)

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

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiets wäre die Nutzung von Erdwärme, sofern überhaupt im Zuge der Vorhabenrealisierung notwendig oder gewollt, genehmigungspflichtig.

<u>Regenrückhaltung</u>:

Im Zuge der Projektentwicklung wurde seitens des beauftragten Landschaftsplanungsbüros mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Grundsätzliches zu den Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung angesprochen. Diese wurden in der weiteren Ausarbeitung der „Entwurfsplanung“ und der Erstellung des „Wasserwirtschaftlichen Konzeptes“ (siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung) unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde (Grundwasser) vom 30.06.2026 konkretisiert.

Im Ergebnis wird eine Regenwasserrückhaltung mit einer gedrosselten Ableitung erforderlich (siehe auch nachfolgende **Abb. 11b**).

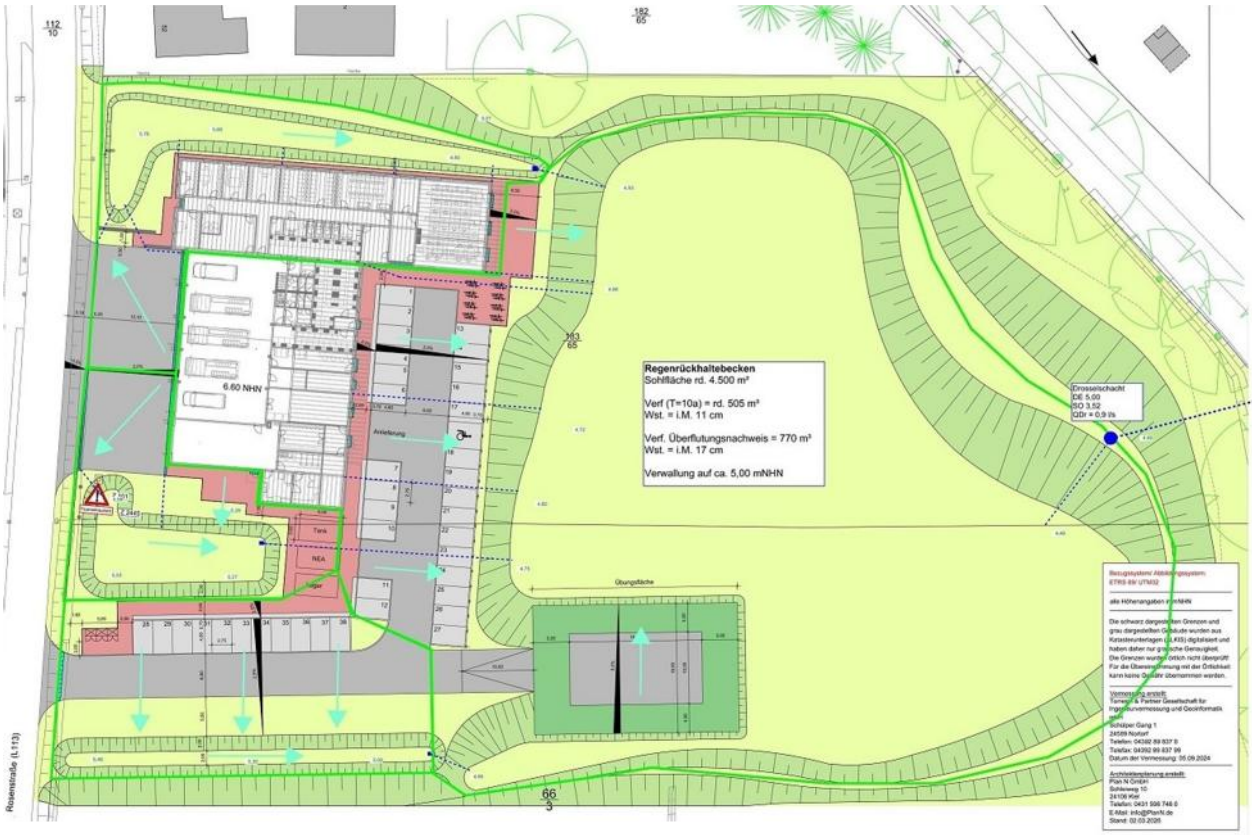
Der Untergrund ist entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) für eine vollständige Versickerung nicht geeignet. Die unterhalb des Mutter-/Oberbodens und der Auffüllungen anstehenden Sande sind gemäß DIN 18130 als durchlässig einzustufen. Sie weisen allerdings vorwiegend Wassersättigungen auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus geotechnischer Sicht nur sehr eingeschränkt möglich.

Für die Bemessung bzw. den Nachweis von Verdunstungsbecken gibt es keine a.a.R.d.T. und nach Erfahrung der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg funktioniert das auch nicht. In den maßgeblichen Regenzeiten mit langanhaltenden Niederschlägen im Herbst bis Frühling reicht die Verdunstung nicht aus.

Dementsprechend werden im Bereich des Gebäudes die Mulden zur Sammlung und Ableitung des Regenwassers vorgesehen, das möglichst oberflächennah dorthin gelangt. Die Fallrohre werden im hinteren Bereich über Rohrleitungen zu den Flächen des Regenrückhalteraumes abgeleitet. Die seitlichen Entwässerungsmulden erhalten Abläufe in Form von Straßenabläufen oder Schächten mit Rostabdeckungen. Die anschließenden Rohrleitungen münden ebenfalls in der Fläche für die Regenwasserrückhaltung.

Der „Regenwasserrückhalteraum“ kann im Sinne eines umgedichteten Trockenbeckens ausgeführt werden, wobei das Erfordernis einer Regenwasserbehandlung im Zuge der nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung noch zu prüfen ist.

Die Ausführung als flachen Retentions- und Regenrückhalteraum mit einer landschaftsgerechten Profilierung der Randbereiche entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden bleibt wie zuvor in der Vorentwurfsplanung konzipiert erhalten.



(Quelle: Lageplan Straßenbau - Vorplanung, Reese + Wulff GmbH, 26.08.2026)

Abb. 11b

<u>Wasserhaushaltsbilanz / A-RW 1</u>:

Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie und des Erlasses A-RW 1 vom 10.10.2019 ist bei der Flächennutzungs- und Bebauungsplanaufstellung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten ist. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potentiell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

- ⇨ Das bedeutet, dass der Oberflächenabfluss von zu befestigenden Flächen auf den landwirtschaftlichen Abfluss vermindert und die Versickerung und insbesondere die Verdunstung auf dem Grundstück bzw. im Bebauungsplangebiet gegenüber den bisherigen konventionellen Planungen erhöht werden müssen.

- ⇨ Dazu ist eine Berechnung der Verhältnisse mit dem Berechnungsprogramm A-RW 1 des Landesamtes (ehem. LLUR) durchzuführen und der uWB vor Rechtskrafterlangung der Bauleitplanung vorzulegen. Die Randbedingungen (GRZ, Gründächer, Versickerungsflächen) sind im Bebauungsplan festzulegen.
- ⇨ Um die angestrebten Maßnahmen zur Versickerung / Verdunstung prüfen zu können, ist im Rahmen der Planung eine Boden- und Baugrunduntersuchung vorzulegen.

Kerngedanke der o.g. Vorschrift ist dabei der Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushaltes, so dass die hydrologischen und hydraulischen Auswirkungen auf den ökologischen Zustand in Fließgewässern durch urbane Regenwassereinleitungen gering sind. Auch sollen Veränderungen der Grundwasserstände durch Bebauungen vermieden werden.

Je nach Größe der Abweichung vom potenziell naturnahen Wasserhaushalt gilt der Wasserhaushalt durch den baulichen Eingriff als „weitgehend natürlich erhalten“ oder „deutlich bzw. extrem geschädigt“ (Fall 1 - 3).

Demzufolge sind die Eingriffe durch die Bebauung soweit wie möglich durch Vorgaben für die Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung usw.) in den Darstellungen und in den Festsetzungen der Bauleitplanung zu minimieren.

In Kenntnis der besonderen Anforderungen an den Betriebsablauf einer Feuerwehrwache und unter Auswertung der Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträgern (nach § 4 (1) BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und den vorgenannten Optionen einer Regenrückhaltung hat die Gemeinde mit der „Entwurfsplanung“ ein „Wasserwirtschaftliches Konzept“ als Nachweis zu den Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz nach „A-RW-1“ erstellen lassen.

Die vorangestellten Berechnungen (s. auch als **Anlage** zu dieser Begründung) haben ergeben, dass die *„Entwurfsplanung“* zum Bebauungsplan Nr. 21 dem Fall 3 „extrem geschädigt“ zuzuordnen ist.

Danach ergeben sich nach dem derzeitigen Planungsstand folgende Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen:

- ✓ Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser und das Dachflächenwasser ist schadlos den östlich der Betriebsfläche gelegenen öffentlichen Grünflächen zur Versickerung / zur Verdunstung zuzuleiten, zurückzuhalten und gedrosselt an den Vorfluter abzuleiten.
- ✓ Sicherung von großflächigen, öffentlichen Grünflächen als Wiese- und Weideflächen in Verbindung mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- ✓ Eine Erhöhung der Verdunstungsrate kann und soll durch die Festsetzung / Umsetzung von folgenden Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen
  - **-** Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Knick mit Knickeichen) am östlichen Plangebietsrand,
  - **-** Erhalt der orts- und landschaftsprägenden Einzelbäumen,
  - **-** Anpflanzung von frei wachsenden mehrreihigen Hecken am nördlichen und südlichen Plangebietsrand und
  - **-** Anpflanzung von 12 Bäumen einzeln und in Gruppen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf

  erreicht werden.

10.4 Telekommunikation

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom oder eines anderen Kommunikationsanbieters darauf zu achten, dass für die nachgeordnete Vorhabenrealisierung auf den Grundstücksflächen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 bis 0,40 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist durch das beauftragte Ing.- Büros der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Elmshorn das Gemeindegebiet von Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Strom.

Bestehende Versorgungsleitungen sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten. Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

10.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Feuerwehrgerätehauses soll nicht durch Fernwärme erfolgen, sondern durch eine Wärmepumpe.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung unzulässig



Abb. 11c

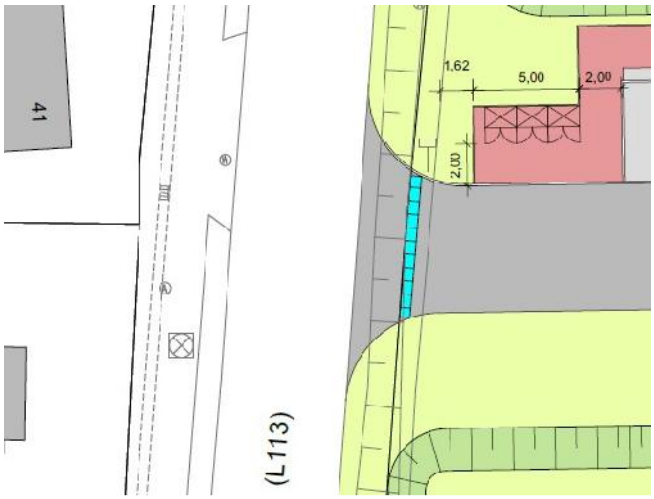
Der Hintergrund zur Nutzung der Wärmepumpe ist, dass die Feuerwehr in einem Katastrophenfall, wie zum Beispiel einem länger andauernden Stromausfall, autark betrieben werden kann.

Dazu wird die Feuerwehr mit einer entsprechenden Netzersatzanlage ausgestattet, mit dieser kann dann auch die Wärmeversorgung durch die Nutzung der Wärmepumpe sichergestellt werden. Der Standort ist der vorangestellten **Abb. 11c** zu entnehmen.

10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Pinneberg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebiet in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Mit unmittelbarem Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche „Rosenstraße“ wird ein Abfallbehälterstandort vorgesehen. Der Standort wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen. Mit der Erschließungsplanung ist der nebenstehende Standort vorgesehn.



(Quelle: Erschließungsplanung, Reese + Wulff, 26.08.2026)

Abb. 11d

11. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe entsprechend der Bedarfslage.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 48 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Der Wasserverband Krempermarsch macht in seiner Stellungnahme vom 05.06.2026 darauf aufmerksam, dass der Brandschutz eine unmittelbare Pflichtaufgabe der Gemeinde ist. Die Bereitstellung des Übungs- und Feuerlöschwassers durch den Verband kann nur in einem den jeweiligen örtlichen Netzverhältnissen entsprechenden Umfang erfolgen.

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.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. 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 (siehe hierzu auch nachfolgende **Abb. 11e** und **Abb. 11f**).

Der für ein Bauvorhaben insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis von 300 m nachzuweisen.

Sofern zusätzliche Maßnahmen des vorsorgenden Brandschutzes erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Hochbauplanung zum Neubau des Feuerwehrgerätehauses durch die Gemeinde als Bauherrin festzulegen und bereitzustellen.

Der am Plangebiet vorhandene Brunnen ist in der weiteren Projektentwicklung / Vorhabenrealisierung auf Leistungsfähigkeit zu prüfen.



Abb. 11e vorhandener Brunnenstandort in der Bankette der „Rosenstraße“

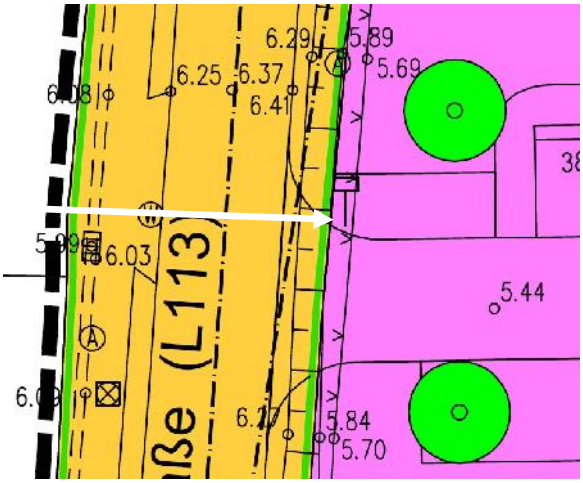


Abb. 11f Verortung und Darstellung des eingemessenen Brunnenstandorts in der „Entwurfsplanung“

Die Feuerwehrzufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentliche Verkehrsfläche „Rosenstraße“ im Westen des Plangebiets als gesichert anzunehmen.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 21

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der „Rosenstraße“ (L 113) vorhanden. Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle innerhalb der bebauten Ortslage und innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Erforderlich werdende tiefbautechnische Maßnahmen zum Anschluss der Betriebs- und Straßenflächen des Feuerwehrgerätehauses an die „Rosenstraße“ werden auf Grundlage der nachgeordneten Erschließungsplanung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bauseits nachgewiesen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt.

Die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 21 nicht verbunden sein.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Wasserschutzgebiet Elmshorn-Sibirien (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Elmshorn in Sibirien (Schutzzone IIIA) gem. der Wasserschutzgebietsverordnung Elmshorn-Sibirien vom 27. Januar 2010 (siehe auch vorangestellte **Abb. 11a**).

Die entsprechenden Vorschriften der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Elmshorn in Sibirien sind im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Hochbau- und Erschließungsplanung in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

Das Wasserschutzgebiet wird symbolhaft nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 21 übernommen.

13.2 Knicks (§ 21 LNatSchG)

Der innerhalb des Plangebiets im Osten vorhandene Knickabschnitt ist nach § 21 LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses geschützten Landschaftsbestandteils führt, sind verboten.

Pflegemaßnahmen (*„auf den Stock setzen“*) sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes durch den Grundstückseigentümer fachgerecht auszuführen.

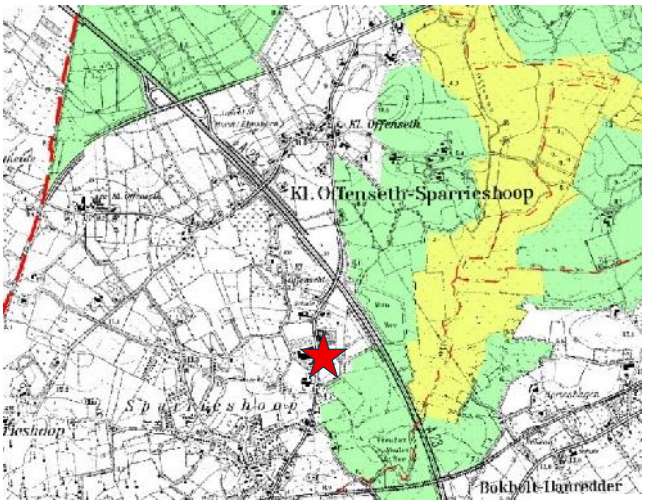
Der im Plangebiet vorhandene Knickabschnitt am Gemeindeweg „Wiesengrund“ wird innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB erhalten (vgl. Ziffer 5.2.2 des Erlasses vom 20.01.2017 „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“).

Die in diesem Knickabschnitt vorhandenen „Knick-Überhälter“ werden als das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit Erhaltungsgebot festgesetzt, sodass sie nicht mehr der „Knickpflege“ unterliegen.

Der Knick wird lagegetreu nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 21 übernommen.

13.3 Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Klein Offenseth - Bokelsesser Moor / Offenau Niederung“, welches durch die Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Klein Offenseth - Bokelsesser Moor / Offenau Niederung" (LSG 02) im Kreis Pinneberg vom 17.03.1998 festgesetzt worden ist.



(Quelle: Kreis Pinneberg, FD Umwelt, untere Naturschutzbehörde, 1998) **Abb. 12**

Das Landschaftsschutzgebiet ist rund 2.020 ha groß und umfasst die Gemarkungsteile Klein Offenseth-Bokelsesser Moor, Bokelseß, Brande-Hörnerkirchen, Groß Offenseth-Aspern, Bokholt-Hanredder und Klein Offenseth-

Sparrieshoop. Das Landschaftsschutzgebiet ist in zwei Zonen (Kern- und Randzone) unterteilt. Die Lage der Schutzzonen ergibt sich aus der Übersichtskarte und der Abgrenzungskarte, wie in der vorangestellten **Abb. 12** zu erkennen ist. Das Plangebiet ist mit einem Stern markiert.

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst die Flächen des Klein Offenseth-Bokelsesser Moores, den Niederungsbereich der Offenau sowie eine Vielzahl von Flächen, die durch strukturreiche Knicks gegliedert sind.

Das Landschaftsschutzgebiet „Klein Offenseth-Bokelsesser Moor / Offenau-Niederung“ ist für den Biotop- und den allgemeinen Artenschutz von hoher Bedeutung und bietet ein vielfältiges Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen, wie z.B. für bedrohte Amphibien- und Wiesenvogelarten.

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets durch den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses sind nicht anzunehmen, da der Neubau mit seinen Betriebs- und Stellplatzflächen zur „Rosenstraße“ orientiert und die rückwärtigen Flächen den Maßnahmen der Oberflächenentwässerung vorbehalten sind.

13.4 Hochwasserschutz (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG)

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 13,5 km zum nächstgelegenen Landesschutzdeich und ca. 5 km zum nächstgelegenen Mitteldeich. Ein unmittelbarer, räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Küste im Sinne von § 80 LWG besteht nicht.

Eingriffe in Deiche oder andere Küstenschutzanlagen sind gemäß der vorliegen-den Unterlagen nicht vorgesehen. Eine direkte Betroffenheit von küstenschutzrechtlich relevanten Genehmigungstatbeständen ist auszuschließen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten vollständig innerhalb der Hochwassergebietskulisse und unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Aufgrund der Lage hinter einem Landesschutzdeich findet das vorgenannten Bauverbot gemäß der gesetzlichen Ausnahme nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG für das Plangebiet jedoch keine Anwendung.

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen und anderen Küstenschutzanlagen nicht gegeben.

14. Bodenschutz

14.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall im Wesentlichen die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Errichtung eines Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses an zentraler Stelle innerhalb der bebauten Ortslage planungsrechtlich entwickelt.

Die im Plangebiet anstehenden natürlichen Böden sind naturraumtypisch und weit verbreitet. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden wie Torfe oder Mudden kommen nicht vor.

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

14.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Planbereichs der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop auch als Grundstückseigentümerin bekannt, können zunächst aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg teilt mit Stellungnahme vom 30.06. 2026 mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte oder Altablagerungen vorliegen, sodass auf dieser Grundlage keine Untersuchungsanforderungen zur Gefahrenerforschung durch die uBB formuliert werden.

⇨ Daher bestehen aus bodenschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 21.

Mutterboden im Sinne des BauGB ist fachgerecht zu behandeln, zwischenzulagern und möglichst vor Ort wiederzuverwenden: im Zuge der Planrealisierung sind insbesondere die Vorgaben des § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“, der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 6 und 7 „Allgemeine und Besondere Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG, § 4 „Vorsorgeanforderung“) und des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG, u. a. § 2 „Geltungsbereich“ und § 6 „Abfallhierarchie“) einzuhalten.

Um den Vorsorgegrundsätzen der §§ 1, 4 und 7 des Bundesbodenschutzgesetzes nachkommen zu können, ist Folgendes in Rahmen der Vorhabenrealisierung durch die Bauausführenden zu berücksichtigen bzw. zu beachten:

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Lufthaushalt des Bodens und damit die vorhanden Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Dazu ist das Baufeld zu unterteilen in Bereiche für Bebauung - Freiland - Garten - Grünflächen etc.
- Bauwege auf den privaten Grundstücken sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Ober-boden zu entfernen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

⇨ Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.

Seitens der Unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg wurde mit Stellungnahme vom 30.06.2026 angeregt, ein Boden-/ Abfallmanagementkonzept zu erarbeiten.

In diesem ist zu beschreiben, 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.

Insbesondere ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden aus dem Plangebiet für eine externe Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen.

- Es sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) einzuhalten. Der Einbau von extern angelieferten Material (z. B. Recyclingmaterial oder Bodenaushub) muss vorab mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde, abgestimmt werden.

  Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt, ist nach § 22 der ErsatzbaustoffV der Einbau immer 4 Wochen vor Beginn des Einbaus der unteren Abfallentsorgungsbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Vordruck ist auf der Website des Kreises Pinneberg verfügbar.

  Das verwendete Material muss entweder den Anforderungen des Bodenschutzrechtes oder der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Welche Anforderungen im Einzelnen gelten hängt sehr spezifisch von jeweils geplanten Vorhaben ab.

  Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z. B. Bauschutt, Bodenmaterial oder Recyclingmaterial) sind die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.

  Nach § 19 Ersatzbaustoffverordnung sind bei mineralischen Ersatzbaustoffen u. a. nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen, wenn die einzubauenden mineralischen Ersatzbaustoffe die Anforderungen nach Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 oder 3 der Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

  Diese Einhaltung sowie die der weiteren Vorgaben sollte durch eine gutachterliche Stellungnahme dargestellt werden.

  Erst nach dem Vorliegen der entsprechenden Unterlagen kann geprüft werden. ob der Einbau des gewählten Materials überhaupt möglich ist.

- Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde oder der unteren Wasserbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.
- Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt Folgendes:

  ⇨ Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier u.a. Bodenaushub) muss Kontakt mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden. Die Analyseergebnisse und der diesbezüglich geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde mitzuteilen.

Erst dann kann die Prüfung erfolgen, ob der vorgeschlagene Entsorgungsweg auch genutzt werden kann.

Hinweis:
Die Art der Analyse ändert sich jeweils nach Art der Entsorgung (wie z. B. Deponie, Aufschüttung etc.).

⇨ Mit der Entsorgung darf nicht begonnen werden, bevor die Prüfung des geplanten Entsorgungsweges erfolgen konnte und die untere Abfallentsorgungsbehörde bestätigt hat, dass der Entsorgungsweg genutzt werden kann.

⇨ Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe sowie TOC zu analysieren und entsprechend zu verwerten.

⇨ Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. § 8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

⇨ Für Bodenmaterial mit mineralischen Fremdbestandteilen von bis zu 10 % gilt die EBV, dementsprechend auch Analysenberichte nach EBV. Bei extern angeliefertem Material gilt ebenfalls die EBV.

- Im Falle einer Entsorgung zur Beseitigung (z. B. bei Deponierung von Bodenaushub) bestehen Andienungs- und Überlassungspflichten nach §17 Kreislaufwirtschaftsgesetz i.V. m. § 1 Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Pinneberg.

  Dies hat zur Folge, dass Abfälle zur Beseitigung der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH - GAB -, Bundesstraße 301 in 25495 Kummerfeld (www.gab-umweltservice.de) zu überlassen sind.

Der sachgerechte Umgang entsprechend § 1 Abs. 6 Buchstabe 7 Ziffer e) BauGB kann durch die plangebende Gemeinde im Zuge des Planaufstellungsverfahrens insofern gewährleisten, da im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren die allgemein gültigen abfallrechtlichen Vorgaben durch die Gemeinde als Träger des Vorhabens in dem zum Zeitpunkt der Beantragung des Vorhabens geltenden Maße zu berücksichtigen sind.

14.3 Kampfmittel

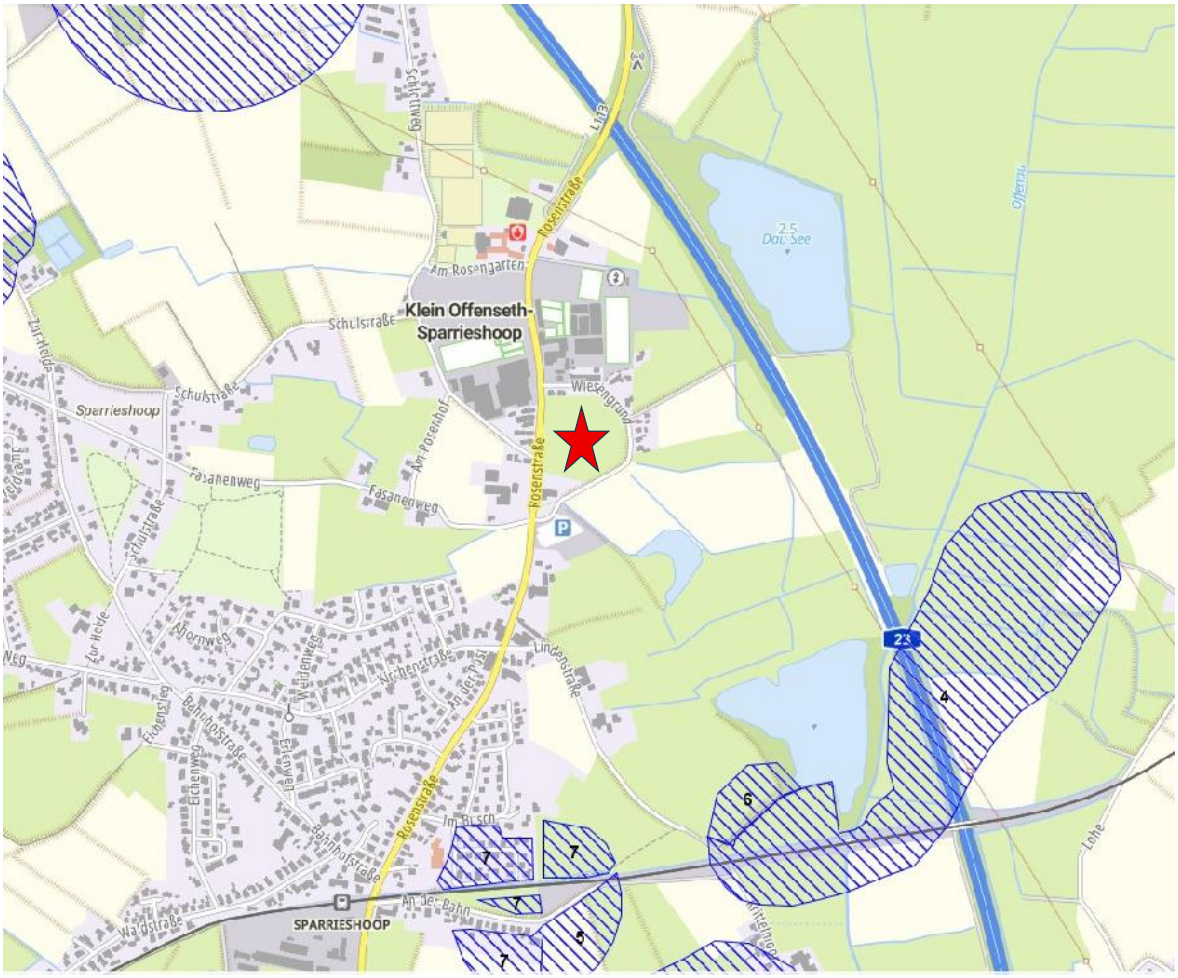
Hinweise auf Kampfmittel liegen der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop und zugleich als Grundstückseigentümerin auch aufgrund der Anlage 4 vom 08.04.2025 zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KmVO)“ vom 29.04.2025 sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der kommunalen Planungen für die Flächen des Plangebietes nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch den Vorhabenträger bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

15. Archäologische Denkmale

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung geht die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens davon aus, dass innerhalb des Plangebietes (Lage mit rotem Stern markiert) bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale vorhanden sind (s. auch nachfolgende **Abb. 13**).

Mit Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 03.06.2026 wird bestätigt, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015 durch die Umsetzung der gemeindlichen Planung festgestellt werden konnten.



(Quelle: Archäologie-Atlas SH: https://danord.gdi-sh.de/view/ArchaeologieSH) **Abb. 13**

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes 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.

Die Begründung - Teil I - zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop wurden von der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Klein Offenseth-Sparrieshoop,

- Die Bürgermeisterin -

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

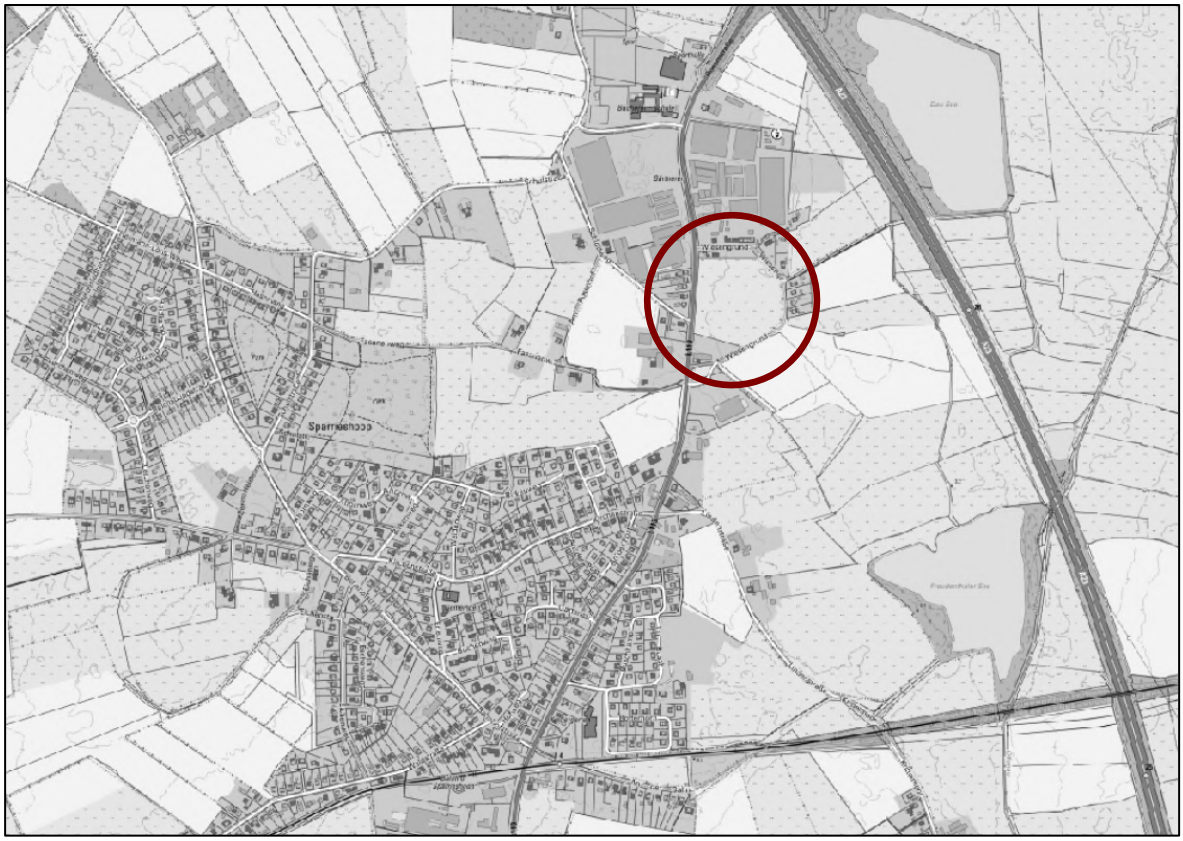
---
gez. Dipl.- Ing. (FH)
Peter Scharlibbe

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Elmshorn-Land, Stabsstelle Steuerung und Selbstverwaltung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Teil II

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21
der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop



UMWELTBERICHT

§ 2a BauGB

Bearbeitung:

FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften

Stand: 01.09.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND UMFANG DER UMWELTPRÜFUNG 3

1.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte der Bauleitplanung 4

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN 5

2.1 Fachgesetze 5

2.2 Fachplanungen 8

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 10

3.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesunheit 11

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 15

3.2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutz 15

3.2.2 Schutzgut Pflanzen 18

3.3 Schutzgut Fläche 21

3.4 Schutzgut Boden 22

3.5 Schutzgut Wasser 25

3.6 Schutzgut Klima 29

3.7 Schutzgut Luft 31

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe 32

3.8.1 Schutzgut Landschaft 32

3.8.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 35

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 35

4. EINGRIFFSREGELUNG 35

5. PLANUNGSALTERNATIVEN 36

5.1 Standortalternativen 36

5.2 Planungsalternativen 36

6. STÖRFALLRELEVANZ 38

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 39

7.1 Verwendete Verfahren bei d. Umweltprüfung u. Hinweise auf Schwierigkeiten 39

7.2 Massnahmen zur Überwachung 39

8. ZUSAMMENFASSUNG 39

9. VERWENDETE UNTERLAGEN/ ANLAGEN 40

1. ANLASS UND UMFANG DER UMWELTPRÜFUNG

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines neuen Feuerwehrstandortes.

Zu der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) im Mai/ Juni 2026 wurden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern. Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte nach Ende dieses Verfahrensschrittes, um die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im Verfahren fortgeschrieben, um die Ergebnisse des Planungs- und Beteiligungsprozesses darzustellen.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan (B-Plan) und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft. Es folgen Hinweise zu verwendeten Verfahren und Datengrundlagen sowie eine Zusammenfassung.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt dabei den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c BauGB. Abweichend von der vorgegebenen Gliederungsstruktur sind die Inhalte zu den Punkten 2a (Bestandsaufnahme), 2b (Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung oder Nichtdurchführung des Vorhabens) und 2c (Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen) der Anlage im Umweltbericht den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und dort zusammengefasst abgearbeitet (Kap. 3).

1.1 PLANUNGSANLASS, ZIELE UND INHALTE DER BAULEITPLANUNG

Gemäß Nr. 1a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der ca. 1,84 ha große Geltungsbereich liegt im Nordosten des Ortsteiles Sparrieshoop an der Landesstraße (L 113, Rosenstraße) zwischen dem Gewerbegebiet im Norden des Ortsteiles und dem Kernort im Süden. Er umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche im nordwestlichen Teil des Areals zwischen der Rosenstraße und der ringförmig verlaufenden Straße ‚Wiesengrund' sowie einen Teil der Rosenstraße. Im Westen und Osten begrenzen die genannten Verkehrswege den Geltungsbereich, welcher mehrheitlich von Siedlungsstrukturen eingefasst ist. Bei der Bebauung westlich der Rosenstraße und nördlich des Wiesengrundes handelt es sich planungsrechtlich um Innenbereich. Die Siedlungsstrukturen östlich und innerhalb des Wiesengrundes sind dem Außenbereich zuzuordnen. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches entspricht außerhalb des Straßenflurstücks dem Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche sich parallel zur Änderung des Bebauungsplanes in Aufstellung befindet.

Das Bebauungsplangebiet umfasst das **Flurstück 183/65** und den **nördlichen Teil des Flurstücks 66/3** der **Flur 10** Gemarkung Klein Offenseth-Sparrieshoop sowie einen Teil des Flurstücks 112/10 (Rosenstraße).

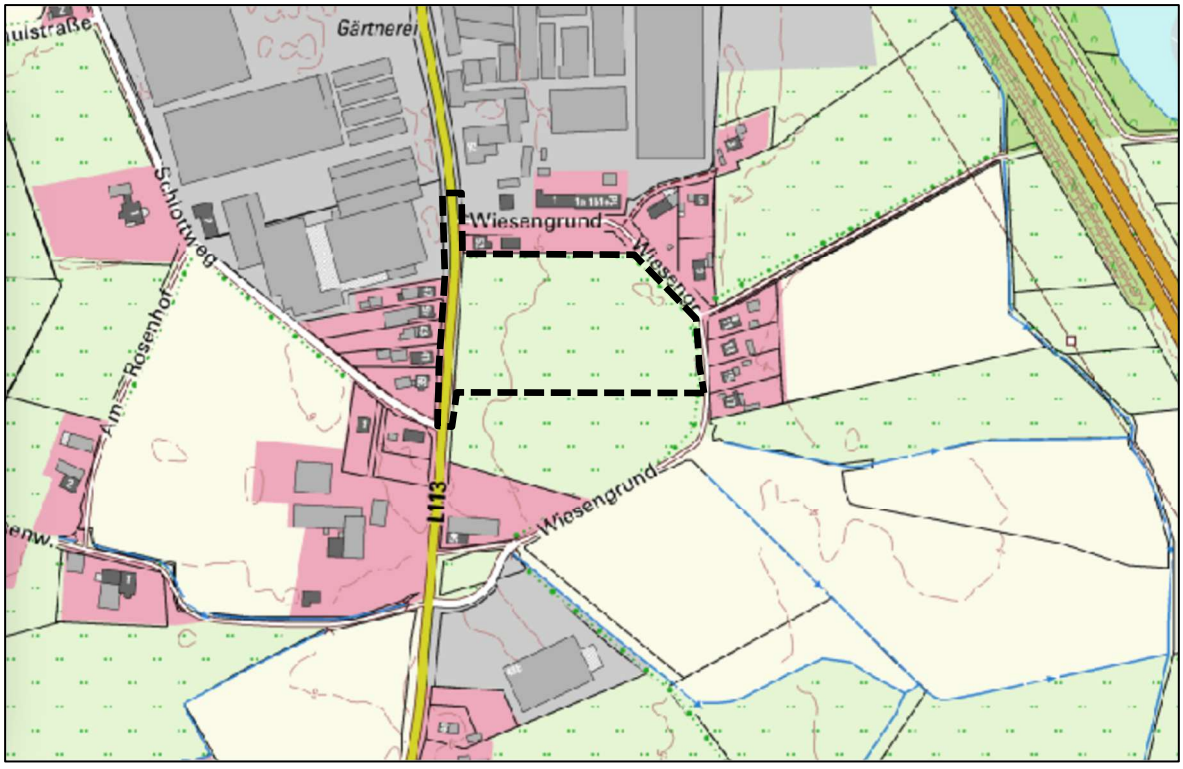


Abb. 1: Lageplan aus DA Nord (o.M.)

Ziel der Bauleitplanung ist es, durch die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf die Umsiedlung und Modernisierung des Feuerwehrstandortes zu ermöglichen. Vorgesehen sind der Neubau eines Feuerwehrgebäudes für fünf Einsatzfahrzeuge mit Technik-, Sozial- und Schulungsräumen sowie einer Waschanlage, die Herstellung der erforderlichen Betriebsflächen für Wartungsarbeiten und Übungen sowie die Herstellung von Pkw-Stellplätzen für die Einsatzkräfte. Die Baugrenze umfasst neben dem geplanten Gebäude kleinflächige Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Erschließung des Feuerwehrstandortes erfolgt sowohl für die Einsatzfahrzeuge als auch für die Pkw der Einsatzkräfte von Westen über die Rosenstraße (L 113), jedoch über zwei getrennte Zufahrten.

Der Bebauungsplan setzt eine **Fläche für den Gemeinbedarf** mit den Zweckbestimmungen **‚Feuerwehr'** fest. Die Nebenanlagen sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf nicht in ihrer Lage definiert. Flächen mit Anpflanzgeboten sind gesondert gekennzeichnet. Die Fläche für den Gemeinbedarf darf auf einer Grundfläche von 1.500 m² in abweichender Bauweise (Gebäudelänge >50 m zulässig) bebaut werden. Zusätzlich ist für Nebenanlagen eine Versiegelung der Fläche bis zu einer Größe von 3.500 m² zulässig. Die Gesamtversieglung von 5.000 m² stellt einen Anteil von rd. 70 % der Grundstücksfläche dar. Die festgesetzte Gebäudehöhe beträgt 7,50 m über dem wenig oberhalb des Straßenniveaus festgesetzten Höhenbezugspunkt.
Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird als **Grünfläche** ausgewiesen. Innerhalb der Grünfläche wird einem Teilbereich zusätzlich eine Funktion als **Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** zugewiesen. Der vorhanden Knick ist als geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen und die Rosenstraße als Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen bauliche Veränderungen auf aktuell nicht baulich genutzten Grundflächen, welche formal als Außenbereich einzustufen sind. Damit verbunden sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie in vorhandene Vegetationsbestände mit möglichen Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften.

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN

Gemäß Nr. 1b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu beachten:

2.1 FACHGESETZE

Europa

EU-Vogelschutzrichtlinie vom 30.11.2009, zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 vom 05.06.2019

Art. 1 Schutz, Bewirtschaftung und Regulierung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind.

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.2 Schutzgut Tiere

EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 23.10.2000, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2014/101/EU vom 30.10.2014

Ziel für alle Gewässer bis 2015 einen guten ökologischen Zustand oder ein gutes ökologisches Potential zu erreichen

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 2025/1237/EU vom 17.06.2025

Art. 2 Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere und 2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Art. 3 Errichtung eines kohärenten europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung ‚Natura 2000'

Ausführungen zur Berücksichtigung der Richtlinie finden sich im Kapitel 1.2.2 Fachplanungen

Bund

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 22.12.2025

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Berücksichtigung öffentlicher Belange

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz - Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen, Klimaschutz

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne

§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Das BauGB bildet ergänzt durch die BauNVO die rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Baulandmobilisierungsgesetz in der Fassung vom 14.06.2021

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 09.07.2021

Ausführungen zur Berücksichtigung der Verordnung finden sich im Kapitel 2.1.5 Schutzgut Boden

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) in der Fassung vom 12.12.2019, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2024

§ 1 Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels und Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie der europäischen Zielvorgaben

§ 3 Minderung der Treibhausgasemissionen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.7 Schutzgut Klima

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom17.05.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 29.3.2026 I Nr. 84 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)

§ 1 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung vor Entstehung von schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 3 Immissionen im Sinne des Gesetzes sind einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Umwelteinwirkungen
Emissionen im Sinne des Gesetzes sind von einer Anlage ausgehende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen sowie ähnliche Erscheinungen

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.1 Schutzgut Mensch, 2.1.7 Schutzgut Klima und 2.1.8 Schutzgut Luft

Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt

§ 13 Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden.
Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen

§ 39 Allgemeiner Artenschutz
§ 44 Besonderer Artenschutz

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) in der Fassung vom 27.06.2017, zuletzt geändert 23.10.2024

Teil 4, Kapitel 2 – Schutz vor Radon
§ 121 Festlegung von Gebieten
§ 123 Maßnahmen an Gebäuden

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.1 Schutzgut Mensch

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025

§ 1 Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, um Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, und als Lebensgrundlage des Menschen sowie als Lebensraum zu schützen
§ 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.6 Schutzgut Wasser

Land

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30.12.2014, zuletzt geändert 01.09.2020

§ 1 Denkmalschutz und Denkmalpflege
§ 12 Genehmigungspflichtige Maßnahmen
§ 16 Erhaltung des Denkmals

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich im Kapitel 2.1.10 Schutzgut Kultur

Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2024

§ 1 Regelungsgegenstand; Verwirklichung der Ziele
§ 8 Eingriffe in Natur und Landschaft
§ 9 Verursacherpflichten
§ 10 Bevorratung von Kompensationsflächen
§ 11 Verfahren

Ausführungen zur Berücksichtigung des Gesetzes finden sich in den Kapiteln 2.1.2 Schutzgut Tiere, 2.1.3 Schutzgut Pflanzen, 2.1.5 Schutzgut Boden, 2.1.6 Schutzgut Wasser, 2.1.9 Schutzgut Landschaft und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) in der Fassung vom 05.12.2004, zuletzt geändert 27.10.2023

§ 9 Umwandlung von Wald
§ 24 Waldabstand

Nicht berührt

Gemeinsamer Einführungserlass „Wasserwirtschaftliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (A-RW 1) in der Fassung vom 10.10.2019, redaktionell überarbeitet am 09.02.2023

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich in den Kapiteln 2.1.6 Schutzgut Wasser und 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinsamer Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (Kompensationserlass) in der Fassung vom 9.12.2013, Gültigkeit bis zum 31.12.2028 verlängert gem. Erlass vom 20.11.2023.

Ausführungen zur Berücksichtigung des Erlasses finden sich im Kapitel 3. Schutz-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.2 FACHPLANUNGEN

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung – FFH - Gebiete

Im Geltungsbereich und im Umkreis von 2 km um das Plangebiet gibt es keine FFH-Gebiete und keine Europäischen Vogelschutzgebiete.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen die FFH-Gebiete „Klein Offenseth-Bokelsesser Moor“ (DE 2124-301) und „Obere Krückau“ (DE 2224-306). Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind aufgrund der räumlichen Distanz nicht zu erwarten.

Regionalplan des Planungsraumes I Schleswig-Holstein Süd Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn -1998

Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum der Hansestadt Hamburg. Ihr wird eine planerische Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion zugewiesen. Der Landschaftsraum östlich des Plangebietes ist als regionaler Grünzug eingestuft.

Die Bereitstellung einer freiwilligen Feuerwehr dient der Daseinsvorsorge. Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und hat keine Überschneidung mit dem regionalen Grünzug. Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Regionalplanes somit nicht entgegen.

Gemäß Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III Kapitel 5.7 (Windenergie an Land, 2020) sowie Entwurf der Neuaufstellung liegen im 1km-Umkreis um das Plangebiet keine Vorranggebiete für Windenergie.

Die Neuaufstellung des Regionalplanes befindet sich derzeit im öffentlichen Beteiligungsverfahren. Im ausliegenden Entwurf sind die siedlungsstrukturellen Aussagen zur Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop unverändert. Die Ausdehnung des regionalen Grünzuges ist deutlich ausgeweitet, das Plangebiet bleibt jedoch von der Darstellung ausgenommen. Östlich der Ortslage wurde ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Binnenhochwasserschutz ausgewiesen. Eine Überschneidung mit dem Planvorhaben besteht jedoch nicht.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn - 2020

Der Landschaftsrahmenplan trifft im Kartenwerk für das Plangebiet und sein direktes Umfeld folgende Aussagen.

<u>Karte 1:</u>
Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Elmshorn-Sibirien“ des Wasserwerkes Elmshorn II

<u>Karte 2:</u>
Das Plangebietes liegt im Umfeld des Landschaftsschutzgebietes „Klein Offenseth-Bokelsesser Moor/ Offenau-Niederung“. Die Straße Wiesengrund bzw. die daran angrenzende Bebauung bilden die Grenze des Schutzgebietes. Zwischen dem geplanten Feuerwehrstandort und der Schutzgebietsgrenze verleibt ein Teil der Grünlandfläche.

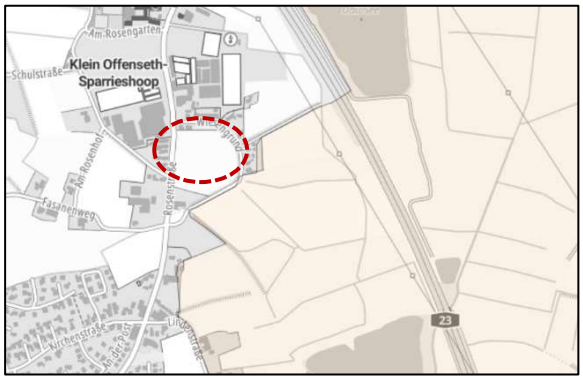


Abb. 2: Abgrenzung LSG (Quelle: Umweltportal)



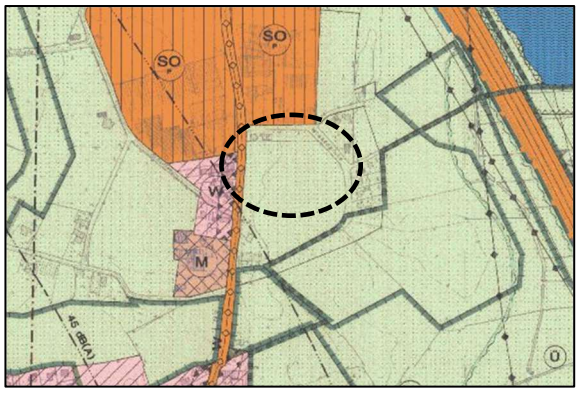
Abb. 3: Abgrenzung klimasensitiver Boden (Quelle: Umweltportal)

Karte 3:

Das Plangebietes liegt im Umfeld eines Gebietes mit klimasensitiven Böden. Dabei handelt es sich um den sich östlich der Ortslage erstreckenden Niederungsbereich der Offenau.

Die Ziele der Bauleitplanung stehen den Zielen des Landschaftsrahmenplanes nicht entgegen. Die Abschirmung des Plangebietes gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet wird durch den Erhalt und die Ergänzung von einfassenden Gehölzstrukturen gewährleistet.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop - 2004



Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan

Westlich der Rosenstraße grenzen Wohnbauflächen und nördlich Sondergebiete ‚Pflanzenzucht' an. Bei den Siedlungsflächen am Wiesengrund handelt es sich um Bebauungen im Außenbereich. Der F-Plan stellt diese Grundstücke als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Parallel zur vorliegenden Planung wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Darin wird das Plangebiet zukünftig im westlichen Teil als ‚Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr' und im östlichen Teil als ‚Grünfläche' dargestellt. Innerhalb der Grünfläche sind überschneidend ‚Flächen, die zur Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind' gekennzeichnet.

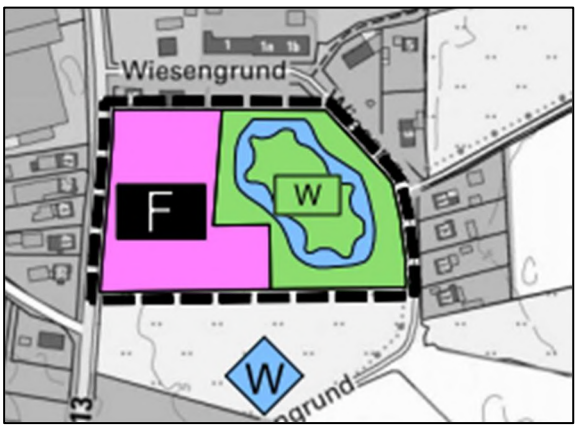


Abb. 5: Auszug 12. Änderung F-Plan (12.08.2026)

Landschaftsplan der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (1996)

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan für das Plangebiet die vorhandenen Siedlungsflächen und den straßenbegleitenden Knick am Wiesengrund sowie die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland/ Ackergras dar. Der Entwicklungsplan des Landschaftsplanes ist beim Amt nicht auffindbar. Aus den Grunddarstellungen des Lageplans „Großflächige Konflikte“ geht hervor, dass das Wiesengrund-Areal als langfristige Wohnungsbaureserve vorgesehen ist und nicht zu den dokumentierten Grünzonen der Gemeinde zählt. Der Bestandsknick ist weiterhin dargestellt. Ein großräumiges Konfliktpotenzial wird nicht benannt. Ein kleinräumiger Konflikt wird in der mangelnden Eingrünung der Landesstraße (L 113, Rosenstraße) gesehen.



Abb. 6: LP – Bestand



Abb. 7: LP – Lageplan Konflikte

Die Bauleitplanung steht den Zielen der Landschaftsplanung im Grundsatz nicht entgegen. Zwar wird von dem Ziel der Wohnbauentwicklung abgewichen und eine andere Art der baulichen Nutzung umgesetzt, grundsätzlich widersprechende landschaftliche Entwicklungsziele sind jedoch nicht erkennbar. Der dargestellte Knick wird erhalten. Einer Eingrünung der Rosenstraße sind durch die erschließungstechnischen Erfordernisse eines Feuerwehrstandortes Grenzen gesetzt. Im Rahmen des Möglichen wird die Eingrünung des Plangebietes in Form von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher berücksichtigt.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß Nr. 2a, 2b und 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens werden eine Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens vorangestellt.

Für jedes Schutzgut werden, soweit zutreffend, die folgenden Aspekte erläutert:

- Bestand / Vorbelastung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Bewertung

Für die Schutzgüter werden jeweils die folgenden Bewertungskategorien verwendet:

Keine bis geringe Auswirkungen (nicht abwägungsrelevant)
Die Planung hat keine oder nur sehr geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

Geringe bis mittlere Auswirkungen (abwägungsrelevant)
Es ist mit erkennbaren Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Im Rahmen der Abwägung ist eine Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich.

Hohe Auswirkungen (abwägungsrelevant)
Es sind schwerwiegende nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, z.B. infolge von Nichterfüllung konkreter rechtlicher Anforderungen oder einer deutlichen Überschreitung von Richtwerten.

3.1 SCHUTZGUT MENSCH, MENSCHLICHE GESUNHEIT

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Die umfasste Fläche dient als Produktionsstandort für den wirtschaftenden Betrieb. Die Flurstücke 183/65 und 66/3 werden von dem südlichen Anlieger (Rosenstraße 50) im Zusammenhang als Grünland bewirtschaftet und für die Haltung von Weidetieren genutzt. Die Zugänglichkeit/ Zufahrt besteht von der Straße Wiesengrund und von der Hofstelle.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird gemäß Umweltportal SH als mittel eingestuft und entspricht damit dem überwiegenden Wert im östlichen Umfeld der Ortslage Sparrieshoop. Westlich der Ortslage sind mehrheitlich geringwertigere Böden verbreitet. Standorte mit hoher Ertragsfähigkeit liegen vor allem im Gemeindeteil östlich der A 23.

Außer den im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entstehenden und von der Bevölkerung hinzunehmenden Staub-, Geruchs- und Geräuschentwicklungen aus der Flächenbewirtschaftung entstehen im Geltungsbereich aktuell keine auf den Menschen einwirkenden Emissionen. Immissionsbelastungen entstehen im Plangebiet ausgehend von dem Verkehr auf der L 113 (Rosenstraße) und den umliegenden örtlichen Straßen sowie im Rahmen der Wohn- und Gewerbenutzungen im Umfeld.

Die westlich an das Plangebiet grenzende Landesstraße (L 113, Rosenstraße) hat eine Bedeutung für die Verbindung der beiden Ortsteile Sparrieshoop und Klein Offenseth sowie den regionalen Verkehr zwischen Elmshorn und den umliegenden Gemeinden. Bei der Straße Wiesengrund handelt es sich um eine innerörtliche Ringstraße, welche die anliegenden Wohngrundstücke und landwirtschaftlichen Flächen erschließt.

Eine besondere Relevanz für die Erholungsnutzung kommt dem Gebiet nicht zu.

Auf Grundlage einer EU-Richtlinie wurden im neuen Strahlenschutzgesetz Regelungen zur Radonvorsorge erlassen. Radon ist ein natürliches radioaktives Edelgas, welches in höheren Konzentrationen gesundheitsgefährdend sein kann. In den wissenschaftlich ermittelten Radonvorsorgegebieten, in denen mit Überschreitungen des Referenzwertes der Radonbelastung in Innenräumen zu rechnen ist, müssen Vorsorgemaßnahmen beim Bau getroffen werden. Das durchgeführte Untersuchungsprogramm hat ergeben, dass in Schleswig-Holstein keine Radonvorsorgegebiete auszuweisen und keine großflächigen Präventionsmaßnahmen zu ergreifen sind. Dennoch kann der Referenzwert an einzelnen Punkten überschritten werden. Da die Planung keine Wohnnutzungen zum Gegenstand hat, kann eine nähere Betrachtung dieses Sachverhaltes entfallen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Feuerwehr Klein Offenseth-Sparrieshoop mit 62 Feuerwehrleuten hat neben ihrer Funktion als Ortsfeuerwehr auch die Aufgabe der Betreuung eines Autobahnabschnittes sowie einer Biogasanlage und eine Gasübergabestation. Mit der Ausweisung von Flächen für den **Gemeinbedarf** im Plangebiet soll die Umsiedlung der freiwilligen Feuerwehr ermöglicht werden.

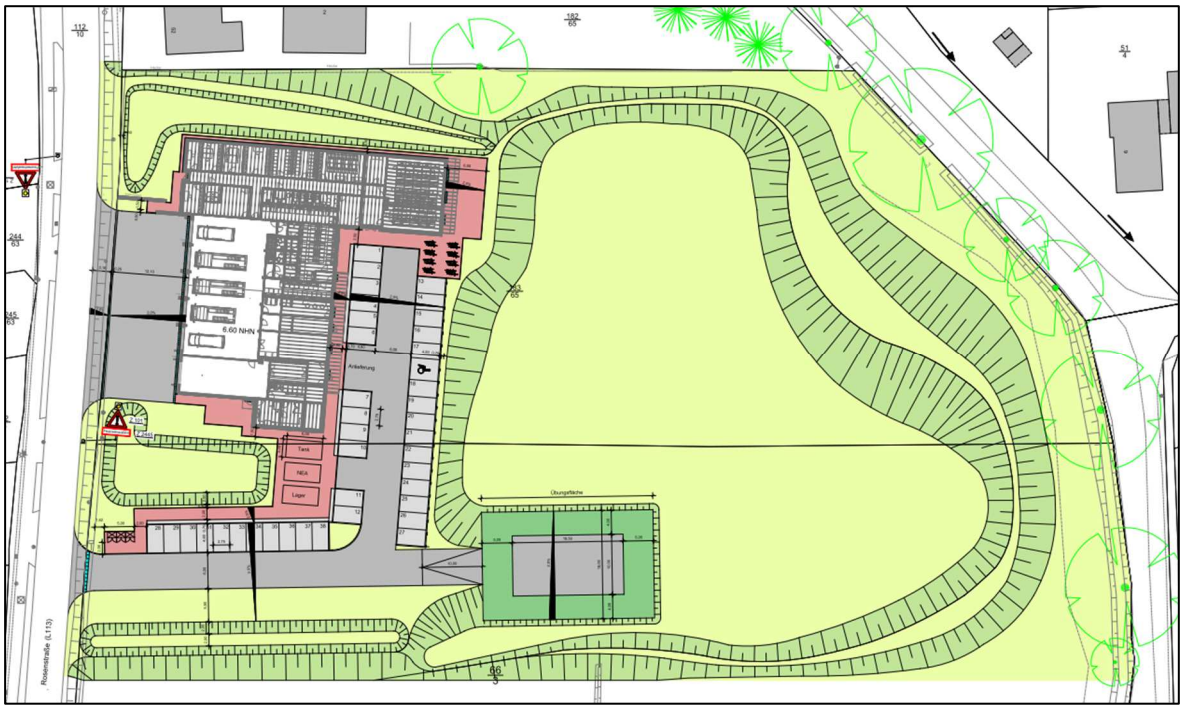


Abb. 8: Erschließungsplanung Bebauungsgebiet Nr. 21 - Lageplan Straßenbau
(Ingenieurgemeinschaft Reese+Wulff GmbH, Stand: 01.09.2026)

Die Umsiedlung der freiwilligen Feuerwehr wird erforderlich, weil am derzeitigen Standort Mängel bestehen, welche ohne Erweiterungsmöglichkeiten nicht behebbar sind. Die Feuerwehr hat fünf Einsatzfahrzeuge, im aktuellen Gebäude aber nur Platz für drei Einsatzfahrzeuge. Darüber hinaus ergibt sich die Notwendigkeit zur Erweiterung des Feuerwehrgebäudes aus den veränderten Sicherheits- und Raumanforderungen der Hanseatischen Feuerwehr-Unfallkasse Nord (HFUK), welche im bestehenden Gebäude nicht vollständig erfüllt werden können. Demnach werden Umstrukturierungen und Erweiterungen der Fahrzeughalle, der Sozial und Lagerräume sowie Stell- und Bewegungsflächen für die Einsatzkräfte

erforderlich, um die zurzeit defizitäre Situation am Standort zu optimieren. Daraus ergibt sich ein Bedarf an zusätzlicher Gebäudefläche. Am Altstandort steht die dafür notwendige Erweiterungsfläche jedoch nicht zur Verfügung, so dass der Neubau eines Feuerwehrhauses an einem anderen, ausreichend großen Standort erforderlich wird. Mit Ausweisung des neuen Feuerwehrstandortes kann die erforderliche Erweiterung und Modernisierung der Feuerwehr realisiert werden.

Durch die bauliche Beanspruchung des Plangebietes gehen **landwirtschaftliche Nutzflächen** verloren. Dieser Verlust von Produktionsflächen stellt eine negative Auswirkung des Vorhabens dar. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um mittlere Ertragsstandorte. Im Siedlungszusammenhang sind auch geringwertigere Böden verbreitet. Diese Standorte erfüllen jedoch nicht die besonderen Kriterien für einen Feuerwehrstandort, so dass eine Verlagerung des Eingriffs in einen Bereich von Böden mit geringerer Ertragsfähigkeit nicht in Betracht gekommen ist. Der vorhabenbedingte Flächenverlust hat keine existenzbedrohenden Auswirkungen auf den wirtschaftenden Betrieb. Die von der Gemeinde erworbene Fläche, welche der Bebauungsplan als Grünfläche ausweist, soll auf Grundlage der B-Planfestsetzungen und einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Nutzer weiterhin für eine Grünlandbewirtschaftung unter zur Verfügung stehen. Die Erreichbarkeit der Fläche für die Unterhaltung bleibt gewährleistet.

Durch die Bauleitplanung entsteht im Untersuchungsraum zusätzlicher **Ziel- und Quellverkehr**. Die Erschließung der Feuerwehr erfolgt von Westen, direkt von der Rosenstraße (L 113). Es sind separate Zufahrten für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und die PKW-Stellplätze der Einsatzkräfte vorgesehen. Die Verkehre ausrückender Einsatzfahrzeuge und nachrückender Einsatzkräfte werden damit so weit wie möglich entflochten. Die Verkehrszunahme auf den öffentlichen Straßen wird als wenig erheblich eingeschätzt, da sie nur auf das zwar wiederkehrendende, aber nicht dauerhafte Verkehrsaufkommen im Rahmen des Feuerwehrbetriebes zurückgeht. Der bisherige Feuerwehrstandort liegt ebenfalls an der Rosenstraße, so dass keine grundsätzlichen Verschiebungen von Verkehrsströmen entstehen. Eine vorhabenbedingte Behinderung des Verkehrsflusses auf der Landesstraße (Rosenstraße) wird demnach nicht erwartet, so dass ein Verkehrsgutachten für nicht erforderlich gehalten wird.

Mit dem Betrieb eines Feuerwehrstandortes sind **Schallemissionen** verbunden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnbebauung) eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft gewährleistet werden können. Im Dezember 2025 erfolgte daher für den Planentwurf von Plan N GmbH (Stand: 07.11.2025) ein Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes[1]. Einschlägige Rechtsnormen sind die DIN 18005 (Orientierungswerte für Verkehrslärm und Lärm aus öffentlichen Anlagen) und die TA Lärm (Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel in Wohngebieten). Im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen sind Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm zu berechnen.
Die maßgeblichen Immissionsorte liegen im Bereich Rosenstraße 39 bis 47 und 52 sowie Wiesengrund 1, 2 und 7 bis 17. Mit Ausnahme des Gebäudes Wiesengrund 1 bis 1c (B-Plan Nr. 19), bei dem es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechender Schutzwürdigkeit handelt, ist an allen anderen Immissionsorten entsprechend der Darstellung im F-Plan oder aufgrund der Außenbereichslage eine Schutzwürdigkeit wie für ein Mischgebiet anzusetzen. In die schalltechnische Beurteilung sind das Relief, die Geometrie des geplanten Gebäudes, die Anordnung der Stellplätze und Zufahrten sowie die Nutzung der Übungsfläche eingeflossen. Am nördlichen Rand des Vorfeldes wurde auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Voruntersuchung eine Lärmschutzwand dimensioniert, welche in die Berechnungen eingegangen ist.

Während der Normalbetrieb der Feuerwehr vollständig der Beurteilung nach TA Lärm unterliegt ist für den Notfall-Einsatz die Sonderfallprüfung anzuwenden. Diese beiden Szenarien wurden daher getrennt betrachtet und jeweils der hinsichtlich Besetzung und Zeitraum schalltechnisch ungünstigste Fall für die Berechnungen angenommen. Im Jahr gibt es durchschnittlich ca. 50 bis 80 Einsätze, da durch die Freiwillige Feuerwehr Klein Offenseth-Sparrieshoop auch Einsätze an der Autobahn A 23 geleistet werden. Davon sind maximal 12 Nacht-Einsätze. Maßgebliche Schallquellen sind die Geräusche aus der An- und Abfahrt von Mitgliedern der Feuerwehr, Besuchern und Einsatzfahrzeugen zu Diensten oder bei Alarmeinsätzen einschließlich Parkplatzbewegungen und Nachbereitungsaufgaben sowie aus dem Übungs- und Ausbildungsbetrieb auf der Übungsfläche oder auf dem Vorplatz der Fahrzeughalle. Für die Ermittlung der Emissionskenndaten wurde der Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort vom Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr erläutert. Die ermittelten Beurteilungs- und Spitzenpegel wurden den Immissionsrichtwerten bzw. zulässigen Spitzenpegeln gemäß TA Lärm gegenübergestellt. Zuschläge für definierte Ruhezeiten sind berücksichtigt.
Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im **Dienstbetrieb** (Normalbetrieb) der Feuerwehr an allen Immissionsorten der jeweils anzusetzende Immissionsrichtwert nach TA Lärm und auch das Spitzenpegelkriterium sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Vorbelastungen durch den benachbarten Betrieb der Firma Kordes konnten unberücksichtigt bleiben, da tags die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte so deutlich ausfällt, dass das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt ist und nachts auf dem Gelände der Fa. Kordes kein Betrieb stattfindet. Im **Alarmierungsfall** (Notfall-Einsatz) wird im Tageszeitraum ebenfalls an allen Immissionsorten der jeweils anzusetzende Immissionsrichtwert nach TA Lärm ohne Einschränkungen eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich jedoch an den Wohngebäuden gegenüber der Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge (Rosenstraße 39 bis 47) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriteriums. Auf einen Einsatz des Martinshorns soll verzichtet werden, so dass die Richtwertüberschreitungen maßgeblich durch die Fahrbewegungen der Einsatzfahrzeuge verursacht werden. Im Alarmfall soll es eine Signalisierung in Form eines "Gelben Blinklichts" nach § 38 Abs. 3 StVO an der Rosenstraße geben, so dass eine gefährdungsfreie Ausfahrt ohne Einsatz der Martinshörner grundsätzlich möglich ist. Diese Regelung stellt eine Minimierung der Geräuschimmissionen dar. Die Richtwertüberschreitungen würden mit dem Einsatz des Martinshorns um ca. 30 dB, d.h. ganz erheblich höher ausfallen. Die Immissionen am Haus Rosenstraße 52 können mit Hilfe der vorgesehenen Lärmschutzwand an der Nordseite des Vorfeldes auf ein Mindestmaß verringert werden.
Der Notfallbetrieb unterliegt der Sonderfallprüfung. Im Sinne der Verkürzung von Alarmierungs- und Anfahrzeiten durch die Nähe des Feuerwehrstandortes zu der im Einsatzfall zu schützenden Wohnbebauung werden die im Einsatzfall der Feuerwehr zu erwartenden Geräuschimmissionen als sozialadäquat eingestuft.
Bei Umsetzung der berücksichtigten Schallschutz- und Minimierungsmaßnahmen führt der Regelbetrieb der Feuerwehr zu keinen Überschreitungen der Anforderungen nach TA Lärm. Unter dieser Voraussetzung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung des Feuerwehrstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21.

In der Bauphase, während der Erschließung des Gebietes und Errichtung des geplanten Gebäudes kann es lokal zu baubedingten Staub- und Lärmbeeinträchtigungen kommen, die mit dem Endausbau beendet sind.

Die im Plangebiet erzeugten **Abfälle** beschränken sich auf den Hausmüll, welcher vom Entsorgungsträger abgeholt und der Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt wird. Das

anfallende **Schmutzwasser** wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Rosenstraße der Kläranlage zugeführt.

Risiken für die menschliche Gesundheit gehen von dem Vorhaben nicht aus und sind auch aus der Umgebung einwirkend auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes fortgesetzt. Aufgrund des Fehlens baulicher Entwicklungsflächen am bestehenden Standort könnte die Erweiterung und Modernisierung der Feuerwehr zunächst nicht umgesetzt werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die im Schallgutachten berücksichtigten Schallschutz- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Neben der zur Minderung der Schallausbreitung gewählten Gebäudeposition gehören dazu insbesondere die Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Vorplatzes sowie die Installation einer Lichtsignalanlage im Verlauf der Rosenstraße, welche die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge ohne Verwendung des Martinshorns ermöglicht und damit die Schalleinwirkungen auf die umliegende Bebauung deutlich verringert.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Das Vorhaben hat überwiegend positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Mit der Bereitstellung eines bedarfsgerechten Feuerwehrstandortes werden die Arbeitsbedingungen der Feuerwehrleute und langfristig der effiziente Rettungseinsatz der freiwilligen Feuerwehr und damit der Schutz der Bevölkerung sichergestellt. Der erforderliche Schallschutz wird durch die berücksichtigten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet. Verkehrsbeeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

3.2 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

3.2.1 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach §°44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-,

Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Der Geltungsbereich lässt sich in zwei unterschiedliche Lebensräume einteilen: Grünland und Gehölzbestände, die ausschließlich lineare Randstrukturen bilden.
Das Grünland bietet in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität Potenzial für geschützte Vogelarten aus der Gruppe der Offenlandarten. Neben der intensiven Grünlandnutzung und den Randeinflüssen aus den angrenzenden Straßen sowie den umliegenden Wohnnutzungen begrenzen die durch Gehölzsäume und Gebäude eingeschränkten Fluchtdistanzen das Lebensraumpotenzial als Fortpflanzungen- und Ruhestätte für Offenlandbrüter und das Fehlen extensiv bewirtschafteter Säume das Lebensraumpotenzial für gehölzbezogene Bodenbrüter. Im Saumbereich des vorhandenen Knicks stehen die landwirtschaftlichen Lagernutzungen einem Habitatpotenzial für Bodenbrüter entgegen. Ein Vorkommen streng geschützter Arten im Eingriffsbereich für das Feuerwehrgelände ist aufgrund der genannten Randeinflüsse aus Verkehr und Siedlungsnutzung in diesem besonders exponierten Teil des Areals nicht zu erwarten.



Abb. 9: Luftbild vom Plangebiet aus: DANord

Die vorhandenen Knickstrukturen und Baumbestände im Grenzverlauf bieten Potenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter. Aufgrund der Störungsintensität sind nur weit verbreitete, störungstolerante Arten zu erwarten. Der Knick am östlichen Gebietsrand enthält markante Überhälter. Das Vorhandensein von Höhlen und Spalten, welche potenziell als Sommerquartiere bzw. Tagesverstecke für spaltenbewohnende Fledermausarten dienen können, ist nicht auszuschließen. Lineare Gehölzstrukturen können Fledermausarten als Leitlinien für die Jagd dienen. Die Bedeutung der Grünlandflächen als potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse ist ebenfalls nicht auszuschließen.
Eine Betroffenheit von weiteren Arten der FFH-Anhangliste IV kann aufgrund der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Relevante Verbotstatbestände können für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch Eingriffe in die Gehölzbestände und durch die Baumaßnahmen auf der Grünlandfläche eintreten, wenn dabei Individuen oder Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störwirkung das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird.

Der vorhandene Gehölzbestand kann vollständig erhalten werden. Lebensraumverluste für Vogelarten aus der Gruppe der **Gebüschbrüter** und **gehölzbezogenen Bodenbrüter** treten somit nicht ein. Für die gehölzbezogenen Bodenbrüter kann eine Verbesserung der Lebensraumbedingungen erreicht werden, sofern die vorhandene Lagernutzung des Knicksaumes zukünftig unterlassen wird. Relevante Störungen der vorkommenden Arten sind auszuschließen, da die an den Knick angrenzenden Bereiche als Grünfläche ausgewiesen werden und weiter als Grünland unterhalten werden sollen, so dass im Nahbereich des Gehölzbestandes keine Einwirkungen zu erwarten sind, die über die bestehende Vorbelastung hinausgehen. Es treten für diese Artengruppe somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.



Abb. 10: intensiv genutzter Knicksaum

Für die potenziell betroffenen Vogelarten aus der Gruppe **Offenlandbrüter** kann das Tötungsrisiko bei der Baufeldräumung durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) oder die Vergrämung und negative Besatzkontrolle vermieden werden. Relevante Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Störungen können aufgrund der bestehende Vorbelastung ausgeschlossen werden. Die Nutzungsintensivierung durch den Feuerwehrstandort erfolgt im Wirkbereich der Landesstraße mit fehlender bis geringer Lebensraumeignung. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Im Bereich der nahegelegenen Offenau-Niederung existieren ausgedehnte, offene Grünlandbereiche mit hohem Lebensraumpotenzial für Offenlandarten. Der vom Plangebiete beanspruchten Grünlandfläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs kommt in diesem Rahmen eine geringe Bedeutung als Lebensraum zu. Die Auswirkungen des Vorhabens sind daher nicht so weitreichend, dass der Erhaltungszustand von lokalen Populationen beeinträchtigt wird. Es treten für diese Artengruppe somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Habitatstrukturen der potenziell vorkommenden **Fledermäuse** sind nicht betroffen, da keine Eingriffe in den Knick und den Überhälterbestand erfolgen. Der Verbotstatbestand der Schädigung oder Tötung von Individuen sowie die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können daher ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich relevante Störungen treten nicht ein, da das Vorhabengebiet bereits durch menschliche Einflüsse geprägt ist und der Umgebungsbereich der Gehölzstrukturen nicht von der Nutzungsintensivierung betroffen ist. Die Funktion des Knicks als Leitstruktur bleibt vollständig

aufrechterhalten, so dass auch bei räumlicher Reduktion des potenzielle Jagdhabitates durch den Verlust eines Teiles der Grünlandfläche die ökologische Funktionalität im Gebiet erhalten bleibt. Es treten für diese Artengruppe somit keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe im Geltungsbereich der Lebensraum der potenziell vorkommenden Arten uneingeschränkt erhalten. Die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der umliegenden Nutzungen wären weiterhin limitierende Faktoren für die Ansiedlung geschützter Arten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Gehölzbestände des Plangebietes werden als zu erhalten festgesetzt und damit als Lebensraumstrukturen gesichert. Eine Bauzeitenregelungen für die Baufeldfreimachung vermeidet das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstabestände für die Artengruppe der Brutvögel des Offenlandes.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten und Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter und gehölzbezogenen Bodenbrüter sind nicht relevant betroffen. Für die potenziell vorkommenden Vogelarten aus der Gruppe der Offenlandbrüter kann das Eintreten von Verbotstatbeständen durch eine Bauzeitenreglung ausgeschlossen werden.

3.2.2 Schutzgut Pflanzen

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Spätsommer 2025 erfolgten Ortsbegehungen, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach §°7°BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Vorkommen von geschützten Arten betrachtet.

Das Plangebiet nimmt den nördlichen Teil des Areals zwischen der Rosenstraße und der ringförmig verlaufenden Straße ‚Wiesengrund' ein. Dabei handelt es sich um eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche, welche mehrheitlich von Siedlungsstrukturen eingefasst ist und nur im Südosten Anschluss an die umgebende Kulturlandschaft hat. Die angrenzenden Siedlungsstrukturen dienen überwiegend der Wohnnutzung. Im Umfeld liegen Gewerbebetriebe.
Im Westen begrenzt die Rosenstraße (L 113) das Plangebiet. Die Rosenstraße hat in diesem Abschnitt auf der vorhabenzugewandten Seite keinen Geh- oder Radweg, so dass die

Straßenböschung an die Geltungsbereichsgrenze anschließt. Während Im Osten die Straße Wiesengrund mit einem breiten Grünsaum die Plangebietsgrenze bildet, liegen im Norden zwischen dem Wiesengrund und der Geltungsbereichsgrenze zwei Wohngrundstücke (Rosenstraße 52, Wiesengrund 2) und private Grünflächen. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze innerhalb der im Zusammenhang bewirtschafteten Grünlandfläche.

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um Dauergrünland. Im landesweiten Biotopkataster ist die Fläche nicht als Wertgrünland erfasst. Die Geländeoberfläche lässt Entwässerungsstrukturen erkennen. Ein besonderer Artenreichtum besteht nicht. Der Anlieger im Süden des Areals bewirtschaftet das Grünland mit Weidetieren. Im östlichen Abschnitt werden Teile des Grünlandes im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung als temporäre Lagerflächen genutzt.





Abb. 11 und 12: Blick von Nordwesten über das Plangebiet und den Knick im Hintergrund

Die Grünlandfläche ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze von einem Knick eingefasst. Dabei handelt es sich um ein geschütztes Biotop gem. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Umfasst sind fünf landschaftsprägende Überhälter mit Kronendurchmessern von 15 m bis 25 m. Es handelt sich um Eichen (Quercus robur). Der Knick weist in diesem Abschnitt in der Strauchschicht einen lückigen von der Zitterpappel dominierten Gehölzbestand auf. Südlich des Plangebietes setzt sich der straßenbegleitende Knick fort und ist hier als dichter Bestand in bunter Artenzusammensetzung ausgeprägt. Entlang der Rosenstraße existiert kein Gehölzbestand, das Straßenbegleitgrün ist als gemähte Grasflur ausgebildet. Die im Norden angrenzenden Wohngrundstücke und Gartenflächen sind zum Teil durch eine Hecke vom Plangebiet abgegrenzt und weisen einen lockeren Baumbestand aus Laub- und Nadelgehölzen auf. An zwei Stellen stehen im grenznahen Bereich prägnante Laubbäume, eine Kastanie am östlichen Rand und ein Spitzahorn in der Mitte des Grenzverlaufes. Die Kronen bzw. Kronentraufbereiche dieser Bäume ragen in das Plangebiet hinein. Insbesondere der Ahorn liegt im Wirkbereich des Vorhabens.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Änderung der Nutzung des Plangebietes ist der Verlust einer Dauergrünlandfläche verbunden. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden u.a. Standortalternativen auf Ackerflächen für das Planvorhaben geprüft, sind aber aufgrund anderer Kriterien ausgeschieden. Ein Teil der überplanten Grünlandfläche wird als Grünfläche mit Funktion zur Regelung des Wasserabflusses dauerhaft als Vegetationsfläche gesichert.

Direkte Eingriffe in vorhandene Gehölzbestände ergeben sich nicht. Der Knick und die umfassten Überhälter werden als zu erhalten festgesetzt und durch die Regelung der Nutzung und der Geländegestaltung in den angrenzenden Flächen in ihrem Fortbestand gesichert.

Die Laubbäume im Norden des Plangebietes stehen außerhalb des Geltungsbereiches und müssen in ihrem unbeeinträchtigten Fortbestand gesichert werden. Eine Überschneidung der Kronentraufbereiche mit Flächen für hochbauliche Anlagen besteht nicht. Darüber hinaus werden die Trauf- bzw. Wurzelbereiche der Bäume auch von Flächenbefestigungen sowie Geländeveränderungen durch Bodenauf- oder -abträge, z.B. für Entwässerungsanlagen, freigehalten.

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere Neuanpflanzungen von Einzelbäumen sowie freiwachsenden Gehölzstreifen zur Einfassung des Feuerwehrstandortes vorgesehen. Zu verwenden sind standortgerechte Laubgehölzarten.

Der beabsichtigte Erhalt des vorhanden Knicks und die Sicherung von Grünlandflächen können zum Erhalt der biologischen Vielfalt beitragen. Auf dem Feuerwehrgelände setzt die Funktion eines Großteils der Freiflächen als Versickerungsmulden dem Gestaltungsspielraum Grenzen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes fortgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben mit den bestehenden Randeinwirkungen aus den angrenzenden Nutzungen erhalten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sinne der Eingriffsvermeidung und -minimierung werden die vorhandenen Gehölzstrukturen und Teile der Grünlandfläche erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anhang der Begründung) Aussagen zur Qualität der grünordnerischen Maßnahmen.

Eingriffe in den vorhandenen Knick- und Überhälter-Bestand werden vermieden.
Die Einzelbäume auf den Nachbargrundstücken, deren Kronen sich mit dem Geltungsbereich überschneiden, werden ebenfalls von Eingriffen freigehalten. Um den Einzelbaum, der im Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes liegt, vor Beeinträchtigungen zu schützen und seinen Fortbestand zu sichern, wurde der Gebäudestandort im Planungsverlauf so angeordnet, dass der Kronentraufbereich des Baumes von baulichen Maßnahmen freibleiben kann und dem Baum ausreichend Entwicklungsraum verbleibt. Für beide Bäume sowie den Knick mit Überhältern greift in ihrem direkten Umfeld die Festsetzung von Flächen, die ‚von Bebauung und Geländeprofilierung freizuhalten' sind, um Beeinträchtigungen des Wurzelraumes auszuschließen.
Die im Plangebiet außerhalb des Feuerwehrgeländes verbleibende Freifläche wird als Grünfläche festgesetzt und ist als Dauergrünland zu bewirtschaften.

Die Eingriffserheblichkeit und der Eingriffsumfang sowie der daraus resultierende Kompensationsbedarf wurden auf Grundlage der Bestandssituation und der Vorhabenplanung ermittelt und sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dokumentiert. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass.

Die erforderliche Kompensation für unvermeidbare Eingriffe erfolgt über das gemeindliche Ökokonto.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Der Vegetationsverlust beschränkt sich auf Wirtschaftsgrünland. Die Betroffenheit einer Dauergrünlandfläche wird in Form eines erhöhten Ausgleichsverhältnisses berücksichtigt.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.

3.3 SCHUTZGUT FLÄCHE

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	18.420 m²
Fläche für die Landwirtschaft:	15.930 m²
Knick:	300 m²
Verkehrsfläche:	2.190 m²

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Größe des Geltungsbereiches:	18.420 m²
Fläche für den Gemeinbedarf ‚Feuerwehr':	7.500 m²
Grünfläche:	8.430 m²
Knick:	300 m²
Verkehrsfläche:	2.190 m²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Plangebiet die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Feuerwehrstandort und zu einer Grünfläche möglich. Die Grünfläche umfasst Flächen (rd. 3.700 m²), die zur Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, und wird weiterhin als Dauergrünland unterhalten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die vorhandene landwirtschaftliche Flächennutzung beibehalten werden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Feuerwehrstandort wurde zur Minimierung des Flächenverbrauches so kompakt wie die betriebstechnischen Erfordernisse es ermöglichen geplant. Die vorhabenbedingte Flächenversiegelung wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Zusätzlicher

Flächenverbrauch durch bautechnische Entwässerungsanlagen, wie z.B. ein Rückhaltebecken, wurde vermieden.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Das Vorhaben hat geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Es werden zwar in erheblichem Umfang Flächen im formalen Außenbereich in Anspruch genommen, diese liegen jedoch innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit gesicherter Erschließung über eine Landesstraße. Darüber hinaus besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Bereitstellung eines leistungsfähigen Feuerwehrstandortes als Belang der Daseinsvorsorge.

3.4 SCHUTZGUT BODEN

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Bodenkarte (1:50.000) ist im Plangebiet Podsol-Gley verbreitet. Dabei handelt es sich um grundwasserbeeinflusste Böden. Dieser Bodentyp erstreckt sich weiträumig östlich der Ortslage. Nach Westen nimmt im Gemeindegebiet der Wassereinfluss auf die Böden ab (über Gley-Podsol, vergleyten Pseudogley-Podsol und Pseudogley-Podsol bis Podsol). Im besiedelten Bereich herrschen somit Sickerwasserböden vor. Das Plangebiet wird in der Bodenschutzkarte des LfU als Prüffläche für das Auf- und Einbringen von Material dargestellt.

2021 wurde eine Baugrunduntersuchung[2] mit 22 Kleinrahmbohrungen bis 8,00 m Tiefe für das Plangebiet durchgeführt. Danach stehen im Plangebiet unter einer 040 m bis 0,60 m starken Mutterbodenschicht bis in einer Tiefe von 3,00 m bis 5,00 m Sande (Mittelsande mit unterschiedlich hohen Anteilen an Kies, Feinsand und Schluff) an, die von Geschiebemergeln unterlagert werden. Die Sandböden werden als ausreichend tragfähig beurteilt. Es wurden im Rahmen der Sondierungsbohrungen Grundwasserstände zwischen 0,50 m und 1,30 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Die Analyse[3] von zwei Bodenproben hat eine Einstufung als BM-0* ergeben. Für eine der Proben wurden erhöhte Nickel- und Zinkwerte festgestellt. Im Übrigen wiesen die Proben keine Überschreitungen der Vorsorgewerte gem. BBodSchV auf.

In der bodenfunktionalen Gesamtleistung werden die Bodenfunktionen als Lebensraum für natürliche Pflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushaltes (bzgl. Wasserrückhaltevermögen sowie Sickerwasserrate), als Bestandteil des Nährstoffhaushaltes, als Filter für eingetragene Stoffe und als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung zusammenfassend bewertet. Das Plangebiet wird insgesamt mit einer sehr geringen bodenfunktionalen Gesamtleistung eingeordnet. Hinsichtlich der Einzelparameter wird das Plangebiet einheitlich bewertet, so dass keine bodenfunktionalen Standortunterschiede innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen sind.

Über die Funktionen im Naturhaushalt hinaus haben Böden außerdem auf verschiedene Art und Weise Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Es erfolgt eine landesweite Erfassung dieser Archivböden, welche sich jedoch noch in Bearbeitung befindet.

Erste Ergebnisse sind im Landschaftsrahmenplan dokumentiert. Danach liegt im Plangebiet kein Archivboden vor.

Das Scoping-Verfahren hat keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet ergeben.

Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Untersuchungsgebiet gibt es bisher nicht. Gemäß Anlage der Kampfmittelverordnung (KampfmV 2025) liegt das Plangebiet nicht in einer Gemarkung mit bekannten Bombenabwürfen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Im Sinne der Minimierung des Verlustes von Bodenfunktionen soll die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung oder Überbauung von Boden in Bereiche mit einer geringen bodenfunktionalen Gesamtleistung gelenkt werden. Dies ist im Plangebiet gewährleistet.

Bei Umsetzung der geplanten Flächennutzungen sind im Geltungsbereich umfangreiche Neuversiegelungen von Boden für den Neubau des Feuerwehrgebäudes sowie die Anlage von Betriebs- und Stellplatzflächen zu erwarten.

Darüber hinaus ist mit erheblichen Bodenbewegungen zu rechnen. Der Geländeverlauf ist zwar relativ eben, aber das Plangebiet liegt im straßennahen Bereich auf einem 0,50 m bis 0,60 m niedrigeren Geländeniveau als die Landesstraße (Rosenstraße) und fällt nach Osten weiter ab, so dass zur erschließungstechnischen Anbindung des Feuerwehrgeländes an die Rosenstraße eine großflächige Niveauangleichung durch Bodenauffüllung erforderlich wird. Der aktuelle Entwurfsstand sieht für das geplante Gebäude eine Fußbodenhöhe von ca. 0,20 m über Straßenniveau (6,60 müNHN) vor. Anschließende Wege und Stellplatzflächen bedürfen einer angepassten Höhe, so dass das Feuerwehrgelände insgesamt angehoben werden muss. Im Westen sind mindestens 0,70 m und im Osten bis zu 1,80 m mächtige Bodenauffüllungen zu erwarten.

Neben den baulichen Erfordernissen führen auch die Belange der Entwässerungsplanung zu Bodenbewegungen. Es ist vorgesehen, Mulden und Retentionsräume zu profilieren, in denen das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und anteilig über den bewachsenen Oberboden versickert und verdunstet werden kann. Die Sohlen der auf dem Feuerwehrgelände geplanten Mulden sollen zwar soweit möglich auf dem vorhandenen Geländeniveau belassen werden, eine seitliche Fassung der Mulden ist im Rahmen der oben beschriebenen Geländeanhebung jedoch zu berücksichtigen. Innerhalb der östlichen Grünfläche werden flächendeckende Geländeaufhöhungen für Versickerungsanlagen vermieden. Die zur Fassung des stattdessen geplanten Retentionsraumes erforderlich werdenden Anpassungen des Geländeverlaufes durch Profilierungsmaßnahmen haben hinsichtlich der Bodenbewegungen einen geringen Umfang.

Der Oberboden muss innerhalb der Bauflächen vollständig abgetragen und durch Kiessand ersetzt werden. Die anstehenden Sandböden wurden im Rahmen eines Baugrundgutachtens als grundsätzlich tragfähig eingestuft, so dass mit Ausnahme der Fahrzeughallengrundfläche, für die das Einbringen einer Schottertragschicht mit speziellen bautechnischen Eigenschaften empfohlen wird, kein weiterer Bodenaustausch für die Bauarbeiten erforderlich wird. Der abzutragen Oberboden kann vor Ort zur Wiederandeckung der Mulden sowie zur Profilierung des Retentionsraumes eingesetzt werden. Überschüssige Mengen sind ggf. einer externen Wiederverwendung zuzuführen oder fachgerecht zu entsorgen.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden sowie großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Hinsichtlich der Bodenverhältnisse besteht im Plangebiet aufgrund der Inanspruchnahme eines grundwasserbeeinflussten Bodentyps (Grundwasserstand z.T. < 1,00 m unter Flur) eine Betroffenheit von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Im Zuge der bestehenden, durch Entwässerungsmaßnahmen ermöglichten, intensiven Nutzung, welche Einfluss auf den Bodentyp und das Gefüge des anstehenden Bodens hat, haben sich die natürlichen Standortverhältnisse bereits verändert. Eine Intensivierung der Nutzung kann bei angepasstem Ausgleich als kompensationsfähig angesehen werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Boden.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Feuerwehrstandort wurde zur Minimierung des Versiegelungsanteils für Erschließungsanlagen so kompakt konzipiert, wie es unter Wahrung der erforderlichen Bewegungsräume möglich ist. Die Möglichkeiten zur Umsetzung von teilversiegelten Erschließungsflächen sind aufgrund der Sicherheitsanforderungen an einem Feuerwehrstandort stark begrenzt. Lediglich im Beriech der Übungsfläche ist anteilig eine Teilversiegelung möglich. Diese Option wird genutzt und durch eine örtliche Bauvorschrift geregelt.
Hinsichtlich der Geländeveränderungen auf dem Feuerwehrgelände beschränkt man sich auf die bautechnisch erforderlichen Mindestmaße unter Berücksichtigung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse. Der Bebauungsplan regelt in diesem Sinne durch Festsetzung die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens für das Feuerwehrgebäude und der Erschließungsflächen. Im Bereich der Grünfläche werden Flächen definiert, innerhalb derer Geländeveränderungen unzulässig sind. Beide Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffsumfanges im Zusammenhang mit Bodenbewegungen.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist der durch das Vorhaben mögliche Versiegelungsumfang festzustellen und zu prüfen, ob darüber hinaus Böden durch Profilierungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen sind. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich dann am Kompensationserlass (2013). Da es sich im Eingriffsbereich um Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz handelt, werden die Eingriffe durch Versiegelungen, Teilversiegelungen sowie für Bodenauffüllungen und –abgrabungen in einem erhöhten Ausgleichsverhältnis kompensiert. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anhang der Begründung) zu entnehmen.
Die erforderliche Kompensation für unvermeidbare Eingriffe erfolgt über das gemeindliche Ökokonto.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Das Vorhaben hat aufgrund der umfangreichen Bodenversiegelung und der Bodenbewegungen sowie der Betroffenheit eines grundwasserbeeinflussten Bodens mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden vorgesehen.

3.5 SCHUTZGUT WASSER

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Einzugsgebiet der Offenau, welche das anfallende Oberflächenwasser nach Süden zur Krückau abführt. Die Au verläuft am östlichen Rand der Gemeinde. Im Umfeld des Plangebietes verlaufen zwei Verbandsgewässer des Wasserverbandes Krückau, im Nordosten das Gewässer Nr. 090 und im Süden das Gewässer Nr. 092, als offene, ausgebaute Gewässer. Die beiden Verbandsgewässer laufen im Südosten zusammen und münden in die Offenau.

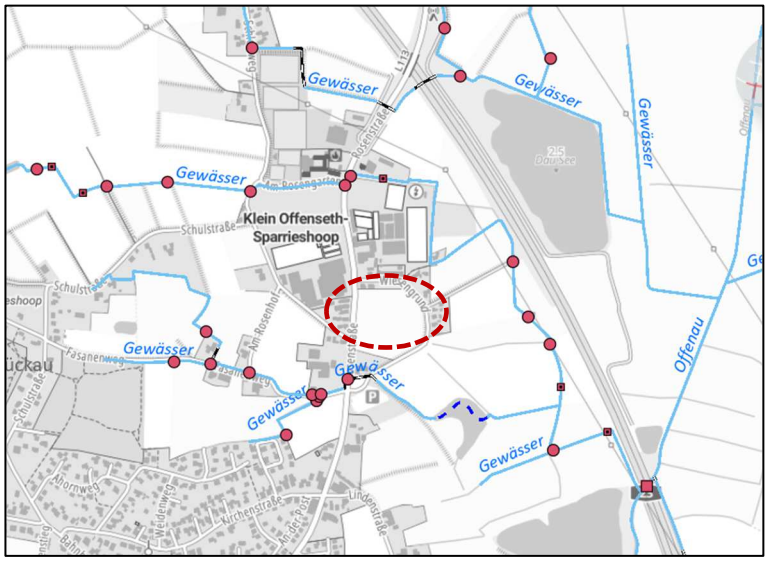


Abb. 13: Auszug aus dem digitalen Anlagenverzeichnis, Quelle: DANord

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine Oberflächengewässer.
Die südlich angrenzende Grünlandfläche ist in Nord-Süd-Richtung von einem Entwässerungsgraben durchzogen. Außerdem existieren im Verlauf der Straße Wiesengrund private Entwässerungsgräben. Es ist davon auszugehen, dass die Grünlandfläche im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung entwässert wird.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden Grundwasserstände zwischen 0,50 m und 1,30 m unter Geländeoberfläche angetroffen. Die Wasserstände unterliegen witterungsbedingten Schwankungen, welche rd. 1,00 m betragen können, so dass ein lokaler Anstau bis an die Oberfläche möglich ist. Der anstehende Boden wird als durchlässig, aufgrund der weitgehenden Wassersättigung jedoch als eingeschränkt versickerungsgeeignet eingestuft. Es sind nur oberflächennahe Entwässerungssysteme möglich und ggf. Geländeauffüllungen notwendig.

Die Hinweiskarten zu Starkregengefahren kennzeichnen den östlichen Teil des Plangebietes als Überflutungsflächen bei Starkregen mit Überflutungstiefen zwischen 0,30 m und 0,50 m an den tiefsten Punkten. Im Umfeld der Ortslage liegen zahlreiche Überflutungsflächen mit z.T. größeren Überflutungstiefen.

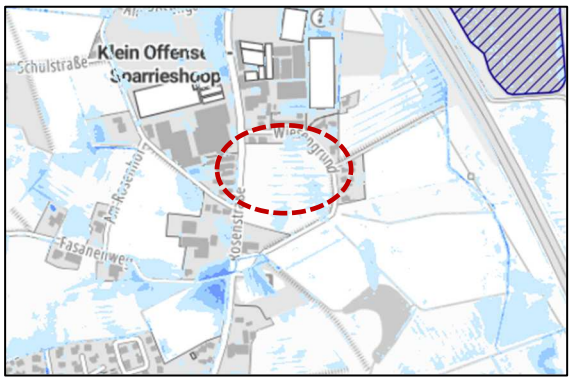


Abb. 14: Außergewöhnliches Ereignis

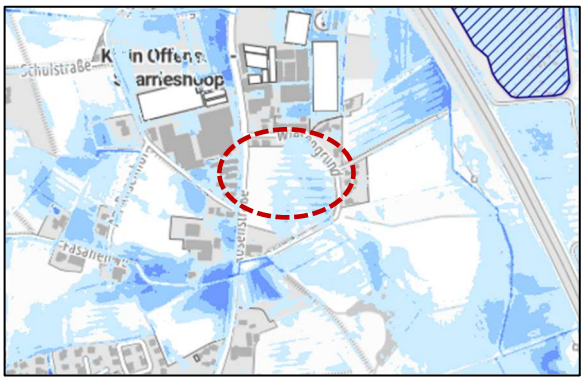


Abb. 15: Extremes Ereignis

Quelle: Umweltportal SH – Starkregengefahren - Überflutungstiefen

Seit 2007 ist die ‚Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken' (HWRL) der EU in Kraft. Es wird angestrebt, durch einen grenzübergreifend abgestimmten Hochwasserschutz die Hochwasserrisiken zu reduzieren und die Hochwasservorsorge und das Risikomanagement zu verbessern. Zur Umsetzung der HWRL wurden für Schleswig-Holstein Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten erstellt sowie Hochwasserrisikomanagementpläne erarbeitet. Die Hochwassergefahrenkarten stellen die geographischen Überflutungsgebiete für Hochwasserereignisse unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit mit Ausmaß der Überflutung und Wassertiefe dar. Die Hochwasserrisikokarten stellen zusätzlich die hochwasserbedingten Auswirkungen auf die Einwohner und betroffenen Schutzgüter dar.

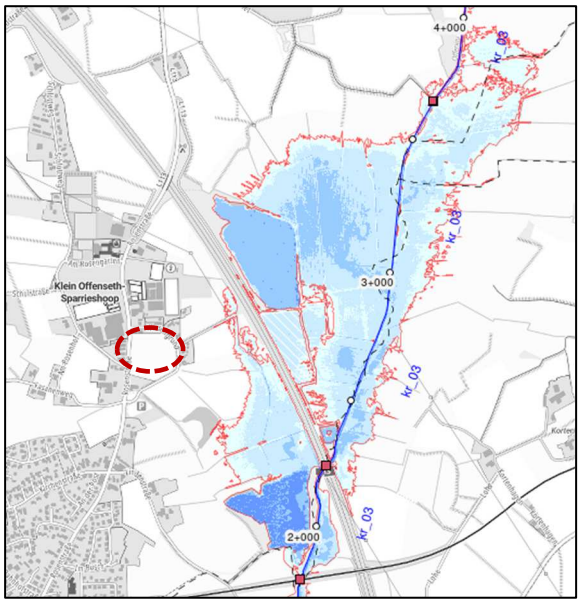


Abb. 16: HWGK HQ 10

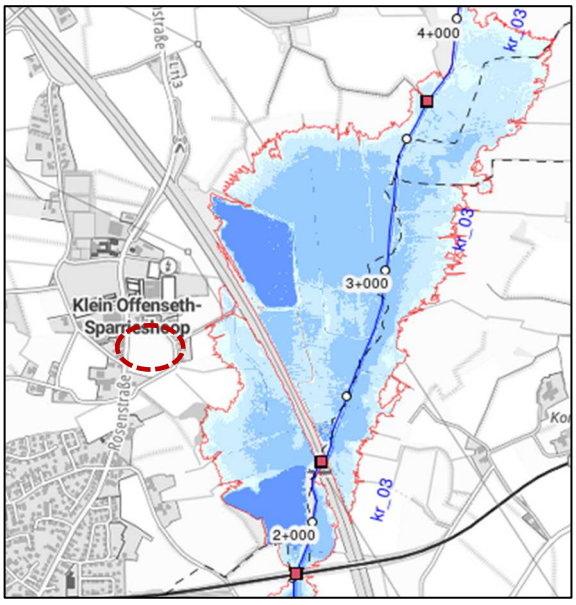
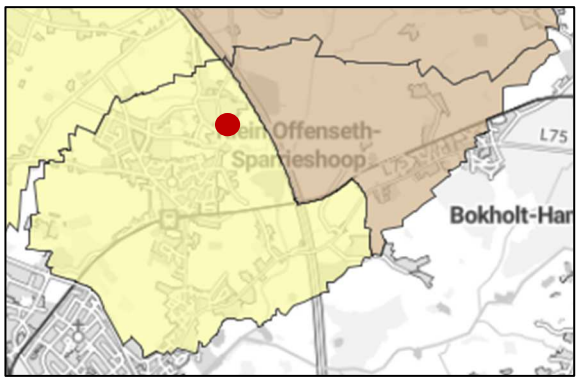


Abb. 17: HWGK HQ 200

Der östliche Teil der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop liegt in einem von Hochwassergefahren durch Flusshochwasser betroffenen Bereich. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) liegt das Plangebiet sowohl bei Hochwasserereignissen hoher Wahrscheinlichkeit (HQ 10) als auch bei Hochwasserereignissen geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 200) außerhalb der Überflutungsbereiche.



Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Elmshorn-Sibirien“, in der Schutzzone IIIa. Das zugehörige Wasserwerk ist das WW Elmshorn II (Nibelungen, Fassung Sibirien).

Abb. 18: Trinkwasserschutzgebiet,
Quelle: Umweltportal SH

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

Der östliche Teil des Plangebietes, für den ein Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen besteht, wird als Retentionsraum in das Entwässerungskonzept (s.u.) einbezogen. Der geplante Feuerwehrstandort liegt im westlichen Teil des Plangebietes, weitestgehend außerhalb der potenziellen Überflutungsbereiches. Die für die Erschließung der Feuerwehr notwendig werdende Geländeaufhöhung verringert das Überflutungsrisiko weiter.

Mit den vorhabenbedingten Bodenversiegelungen durch Gebäude und Erschließungsflächen erhöht sich der oberflächliche Abfluss der Niederschlagswassers, so dass Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu erwarten sind. Um der Vorgabe der Wasserrahmenrichtlinie nachzukommen, den natürlichen Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant zu verändern, sind Minimierungsmaßnahmen in die Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes eingeflossen.
Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Plangebiet eingeschränkt. Der anstehende Boden wird zwar als durchlässig, aufgrund der weitgehenden Wassersättigung jedoch als eingeschränkt versickerungsgeeignet eingestuft. Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen ist eine Grundwasserüberdeckung von mind. 1,00 m (Abstand zwischen Sohle Versickerungsanlage und höchstem GW-Stand) einzuhalten, was im Plangebiet nicht durchgängig gegeben ist und durch umfangreiche Bodenauffüllungen herzustellen wäre. Die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort scheidet somit aus.

Das vorliegende **Wasserwirtschaftliche Konzept**[4] sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser in Retentionsräumen im Plangebiet zurückzuhalten und auf den landwirtschaftlichen Abfluss gedrosselt in die Vorflut abzuführen. Auf dem Feuerwehrgelände werden dafür im Norden, im Süden und zwischen den beiden Zufahrten mit Oberboden angedeckte, bewachsene Mulden hergestellt. Im möglichen Umfang soll für die Muldensohlen die bestehende Geländehöhe genutzt werden. Die Fassung der Mulden ergibt sich dann z.T. aus den angrenzend sowieso erforderlichen Bodenauffüllungen (vgl. 3.4). Darüber hinaus steht die Grünfläche östlich des geplanten Feuerwehrgeländes für die Entwässerung zur Verfügung. Hier ist die Schaffung eines ausgedehnten Rückhalteraumes vorgesehen. Im zentralen Bereich des Rückhalteraumes erfolgen keine Geländearbeiten, da die vorhandene Topographie genutzt wird. Am Rand erfolgt zur Fassung des Raumes eine moderate Geländeanpassung, um ein Ablaufen des Wassers in Nachbarflächen auszuschließen. Dazu wird auf einem Geländeniveau von ca. 5,00 müNHN eine flache Verwallung hergestellt. Die sich

ergebenden Höhenunterschieden liegen nur zwischen 0,20 m und 0,50 m und werden sehr flach ausprofiliert, so dass eine Grünlandunterhaltung auf der Fläche weiterhin möglich ist. Das anfallende Dachflächenwasser wird dem Rückhalteraum über Rohrleitungen direkt zugeleitet. Das in den Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser wird den Mulden und dem Rückhalteraum überwiegend oberflächlich zugeleitet. Nur der Vorplatz zwischen Straße und Feuerwehrgebäude sowie die Parkplatzzufahrt werden über Kastenrinnen entwässert, welche über Rohrleitungen an die Mulden angeschlossen sind. Die Mulden führen das Wasser wiederum in den Rückhaltraum ab. Der Anschluss der Mulden an den Rückhalteraum erfolgt über Abläufe und Rohrleitungen, wobei der Ablauf so hoch gesetzt wird, dass über den Aufstau auch im Bereich der Mulden eine Rückhaltefunktion erfüllt wird. Der Rückhalteraum erhält einen Ablauf, über den das Wasser bei Starkregenereignissen in die Vorflut abgeführt werden kann. Der Anschluss erfolgt an den gemeindlichen Regenwasserkanal im Wiesengrund, welcher im Nordosten in das Verbandsgewässer Nr. 090 einleitet.

Da das Niederschlagswasser über bewachsene Mulden abgeleitet wird und die vorgesehenen Abläufe mit Schlammfängen ausgestattet werden, ist eine ausreichende Regenwasserhandlung gewährleistet. Zusätzliche Behandlungsanlagen werden nicht erforderlich. Betriebsflächen, wie z.B. die Waschanlage, in denen verschmutztes Oberflächenwasser anfallen kann, werden an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

Ziel des groß dimensionierten Retentionsraumes ist, einen möglichst großen Anteil des anfallenden Wassers im natürlichen/ wenig veränderten Gelände großräumig zu verdunsten und bei günstigen Verhältnissen diffus zu versickern, um dadurch den oberflächlichen Abfluss in die Vorflut zu mindern.

Die Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz (A-RW 1 Nachweis) im Rahmen des Wasserwirtschaftliche Konzeptes hat ergeben, dass die Grenzwerte für die zulässige Veränderung des Wasserhaushaltes hinsichtlich des Abflusses, der Versickerung und der Verdunstung durch das Vorhaben nicht eingehalten werden können. Die Abweichungen der Parameter Versickerung und Verdunstung weichen um mehr als 5 % und der Abfluss um mehr als 15 % vom natürlichen Referenzzustand ab. Aufgrund des Abflusswertes liegt eine extreme Schädigung des Wasserhaushaltes (Fall 3) vor. Im Rahmen der Entwässerungskonzeption und der Grünordnung werden Minimierungsmaßnahmen ergriffen.

Während der Bauphase werden Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich. Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird eine offene Wasserhaltung angestrebt. Die Erforderlichkeit einer geschlossenen Wasserhaltung wird noch geprüft. Bei einer geschlossenen Wasserhaltung ist mit Auswirkungen auf den lokale Wasserhaushalt zu rechnen. Der Eingriff ist im gegebenen Fall räumlich und zeitlich auf das Mindestmaß zu begrenzen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens tritt im Plangebiet keine Veränderung der bestehenden Abflusssituation und des Wasserhaushaltes ein.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in mehreren begrünten Mulden sowie einem weitläufigen, den bestehenden, landschaftsgerecht nachprofilierten

Geländeverlauf nutzenden Retentionsraum innerhalb der Grünfläche. Gegenüber einem eng gefassten, tiefen Rückhaltebecken verbessert diese Maßnahme durch die Vergrößerung der Oberfläche sowie die Vegetationsbedeckung die Verdunstungssituation und minimiert die negativen Auswirkungen der versiegelungsbedingten Abflussbeschleunigung auf den Wasserhaushalt. Zudem wird der Eingriffsumfang durch bauliche Maßnahmen reduziert. Auch die vorgesehenen Gehölzanpflanzungen erfüllen mit ihrer Wasseraufnahme- und Verdunstungsleistung eine Funktion im lokalen Wasserhaushalt.
Im Bereich der Übungsfläche findet eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung Berücksichtigung.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Die Planung hat aufgrund der Veränderungen des Wasserhaushaltes im Zusammenhang mit den geplanten Bodenversiegelungen mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in großflächigen Retentions- und Verdunstungsräumen und die Drosselung des Abflusses in die Vorflut minimiert.

3.6 SCHUTZGUT KLIMA

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Das Klima Schleswig-Holsteins gilt generell als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Für den Bereich Pinneberg wird eine mittlere Jahrestemperatur von ca. 12°C mit maximalen Temperaturen von durchschnittlich 21°C im August und minimalen Temperaturen von durchschnittlich 4°C im Januar sowie eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 800 - 850 mm gemessen. Als Hauptwindrichtung gilt Westsüdwest mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 1 Beaufort, wobei im Frühjahr die stärksten Winde gemessen werden.

Das Lokalklima des Geltungsbereiches wird durch die Lage am Übergangsbereich zwischen Ortslage und offener Landschaft sowie die aufgelockerten Siedlungsstrukturen im direkten Umfeld geprägt. Während die an das Plangebiet grenzende Wohnbebauung durch relativ hohe Grünflächenanteile charakterisiert ist, weisen die nördlich gelegenen Gewerbeflächen höhere Versiegelungsanteile auf. Die feuchtegeprägten Standorte der nahegelegenen Offenau-Niederung sowie die Wasserflächen der umliegenden Seen wirken sich mit einer Begünstigung der Kaltluftansammlung mit hoher Luftfeuchtigkeit und des Luftaustausches regulierend auf das unmittelbare Klima des Untersuchungsgebietes aus. Aufgrund dieser Lage und der Standortausprägung als Dauergrünland sind im Plangebiet bislang keine spürbaren stadtklimatischen Effekte ausgeprägt.
Der Geltungsbereich ist aufgrund der Grünlandnutzung ganzjährig vegetationsbedeckt und hat damit selbst eine klimaregulierende Wirkung.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Vegetationsfreie und versiegelte Flächen erwärmen sich schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen. Dauerhafte Flächenversiegelungen durch die geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich haben daher eine lokale Erwärmung des Standortes zur Folge. Da der Geltungsbereich als Dauergrünlandstandort aktuell eine klimaregulierende Funktion hat, werden die Auswirkungen des Feuerwehrstandortes spürbar sein. Ein Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche mit Entwässerungsfunktion gesichert und behält damit seine klimaaktive Wirkung. Aufgrund dessen sowie der auf das Lokalklima ausgleichend wirkenden Landschaftsstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches kommt der Erwärmungseffekt nicht in erheblichem Maße zum Tragen.

Mit Treibhausgasemissionen ist im Rahmen des Ziel- und Quellverkehrs zu rechen. Für die Wärmeversorgung wird die Verwendung fossiler Brennstoffe per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch die Errichtung von Sonnenkollektoren wird im Bebauungsplan zugelassen.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Die quantitative und qualitative Zunahme von Starkregenereignissen ist im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt und stellt kein unmittelbares Risiko für das Plangebiet dar.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Feuerwehrstandort wurde zur Minimierung des Versiegelungsanteils für Erschließungsanlagen so kompakt konzipiert, wie es unter Wahrung der erforderlichen Bewegungsräume möglich ist. Im östlichen Teil des Plangebietes wird die klimaregulierende Wirkung der ganzjährigen Vegetationsbedeckung durch Sicherung der Grünlandnutzung und des Gehölzbestandes aufrechterhalten.
Die Entwässerungskonzeption, welche eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in ausgedehnten vegetationsbedeckten Verdunstungsflächen vorsieht, trägt damit zu einer Minderung der vorhabenbedingten Veränderungen des Lokalklimas bei. Im Rahmen der Grünordnung werden die negativen Auswirkungen der Versiegelungen am Feuerwehrstandort außerdem durch Pflanzgebote für Einzelbäume und Gehölzstreifen minimiert.
Zur Minderung von Treibhausgasemissionen am Standort und als Beitrag zum Klimaschutz wird die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung ausgeschlossen. Die Stromversorgung der Feuerwehr über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Feuerwehrgebäudes ist angedacht. Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzung erneuerbarer Energien.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Flächenversiegelungen haben grundsätzlich negative Auswirkungen auf das Klima. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der regulierenden Wirkung der gesicherten Grünflächen sowie der Landschaftsstrukturen in der Umgebung des Geltungsbereiches werden die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima als wenig erheblich eingestuft.

3.7 SCHUTZGUT LUFT

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft.

Mit Inkrafttreten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) im August 2010 (zuletzt geändert Oktober 2016) werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt und die vorangehende 22. BImSchV und 33. BImSchV abgelöst und verschärft. Die Verordnung legt Immissionsgrenzwerte und Alarmschwellen bzw. Zielwerte für Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxide (NO_x), Feinstaub (Partikel PM2,5), Blei, Benzol, Kohlenmonoxid, bodennahes Ozon sowie Arsen, Kadmium, Nickel und Benzo[a]pyren fest und definiert Ballungsräume sowie Gebiete für die Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität, in denen ggf. Luftreinhaltepläne aufzustellen sind.

Weder im engeren noch im weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Durch den Bebauungsplan wird sich der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet leicht erhöhen. Dadurch können sich lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben. Grenzwertüberschreitungen der Schadstoffimmissionen sind aufgrund der Ortsrandlage und der geringen Vorbelastung nicht zu erwarten. Gleichzeitig entfällt die Belastung am unweit gelegenen Altstandort.
Eine zeitlich begrenzte Zusatzbelastung besteht durch Emissionen (Staub) von Bau- und Transportfahrzeugen während möglicher Baumaßnahmen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Keine.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Das Vorhaben hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

3.8 SCHUTZGUT KULTURELLES ERBE

3.8.1 Schutzgut Landschaft

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Sparrieshoop, der größere Ortsteil der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop, ist ein Wohnort im nördlichen Umfeld der Stadt Elmshorn. Nordöstlich des Kernortes liegt etwas abgesetzt ein von Pflanzenzuchtbetrieben geprägtes Gewerbegebiet. Siedlungssplitter entlang der Rosenstraße verbinden die Ortsteile. Das Plangebiet erstreckt sich südlich des Gewerbegebietes zwischen Siedlungssplittern und landwirtschaftlichen Flächen.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist aufgrund der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand sowohl durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen als auch durch die umgebende Kulturlandschaft geprägt. Bei den direkt angrenzenden Siedlungsflächen handelt es sich um Wohnhäuser. Die Gewerbegebäude liegen im Hintergrund.



Abb. 19: Luftbildaufnahme aus: DANord 2026

Die Kulturlandschaft im direkten Umfeld des Plangebietes ist vor allem durch landwirtschaftliche Flächen mit einem Schwerpunkt auf Grünlandnutzung bestimmt. Im Nordwesten der

Gemeinde dominiert die Ackernutzung. Die Größen der landwirtschaftlichen Nutzflächen variieren und werden durch ein lockeres bis dichtes Knicknetz unterteilt. Der ausgedehnte Niederungsbereich der Offenau im Osten ist traditionell kau von Knicks gegliedert.

Das Plangebiet selbst bildet in seiner Ausprägung als Grünlandfläche mit dem randlichen Knick im Osten einen typischen Bestandteil der örtlichen Kulturlandschaft. Im Norden und Westen, wo Wohngrundstücke direkt bzw. jenseits der Straße angrenzen, besteht ein größerer Siedlungsbezug, insbesondere da in diesen Grenzverläufen keine einfassenden Knickstrukturen existieren. Im Norden schließen sich private Gartenflächen an. Im Süden ist der Grenzverlauf gegenüber der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche offen.

Die Region um das Plangebiet ist insgesamt von einer gering bewegten Topographie mit großräumigem Gefälle nach Osten zur Offenau geprägt. Der Geltungsbereich weist ebenfalls ein geringe Reliefenergie auf. Die Grünlandfläche liegt insgesamt tiefer als die westlich angrenzende Rosenstraße. Im straßennahen Bereich liegt das Geländeniveau zwischen 5,70 müNHN und 6,00 müNHN, so dass die Höhendifferenz zur Straße ca. 0,50 m bis 0,60 m beträgt. Nach Osten fällt das Gelände weiter um rd. 1,00 m bis auf ein Niveau zwischen 4,70 müNHN und 5,00 müNHN ab und liegt am östlichen Rand auf der Höhe der Straße Wiesengrund.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der geplante Feuerwehrneubau wird sich durch das Gebäudevolumen sowie die erforderlichen Erschließungsflächen auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken. Das Grünlandareal wird aktuell eher als Teil der Kulturlandschaft wahrgenommen. Durch die Bebauung wird der vom Vorhaben betroffene Teil in den Siedlungsraum einbezogen.

In den umliegenden Gewerbeflächen prägen großvolumige Baukörper das Ortsbild, so dass mit dem großen Feuerwehrgebäude keine gänzlich ortsuntypischen Strukturen geschaffen werden. Die Gebäudehöhe wird auf 7,50 m festgesetzt. Auf Grundlage des festgelegten Höhenbezugspunktes (Hp) von 6,60 müNHN ergibt sich daraus eine Dachhöhe von 14,10 müNHN. Damit bleibt das Feuerwehrgerätehaus im Rahmen der umliegenden Gebäudehöhen. Für die Errichtung von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen wird eine Höhenüberschreitung von 1,50 m zugelassen. Für das Feuerwehrgebäude ist die Verwendung ortsüblicher Materialien und Farben (Holsteiner Klinker, anthrazitfarbene Bauteile) geplant, so dass hinsichtlich der Gebäudegestaltung eine Einbindung in das Ortsbild zu erwarten ist.



Abb. 20: Gebäudeansichten (Ost / West) Plan N GmbH (24.06.2026)

Durch die aus erschließungstechnischen Gründen im Plangebiet vorzunehmenden Geländeaufhöhungen wird sich der Feuerwehrstandort in Relation zu dem niedriger gelegenen südlichen und östlichen Umfeld mit einem Niveauunterschieg zwischen 0,70 m und 1,80 m aus dem Gelände herausheben. Für das östliche anschließende Gelände sind zur Niveauangleichung und Ausformung des Retentionsraumes für die Oberflächenentwässerung flache Böschungsverläufe und landschaftsgerechte Profilierungen vorgesehen. Die Höhenlage des Übungsplatzes (Hp 5,50 müNHN) wird so festgesetzt, dass die Höhendifferenz zum umliegenden Gelände und damit die Höhen der entstehenden Böschungen so gering wie möglich gehalten werden. Südlich des Feuerwehrgeländes wird durch den auf geringem Raum zu realisierenden Höhenversatz eine steilere Geländeböschung entstehen. Diese Böschung wird mit Gehölzen bepflanzt, um zum einen den Höhenversatz zu kaschieren und zum anderen das Feuerwehrgelände in diesem bislang offenen Grenzverlauf optisch durch Grün einzufassen und gegenüber der verbleibenden Grünlandfläche abzugrenzen. Im Verlauf der Rosenstraße bestehen aufgrund der Zufahrtserfordernisse für die Feuerwehr wenig Möglichkeiten für eine umfassende Eingrünung. Im Bereich der Freiflächen werden Einzelbaumpflanzungen vorgesehen, um das Feuerwehrgebäude in das Ortsbild einzubinden und der Eingrünung der Rosenstraße als Zielsetzung des Landschaftsplanes Rechnung zu tragen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind demnach nicht zu erwarten. Darüber hinaus genießt eine Feuerwehr aufgrund ihres Nutzens für die Gemeinschaft eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das Landschaftsbild mit seiner Prägung durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Plangebiet erhalten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Der Gebäudestandort gliedert sich unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an. Zur Minimierung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden ortsangepasste Höhenfestsetzungen für das Gebäude und das Gelände getroffen. Im Bereich der Grünfläche wird bei der Herstellung der Entwässerungsanlagen eine umweltschonende Variante mit landschaftsgerechter Profilierung gewählt und auf eine bautechnisch invasivere Lösung verzichtet. Zur Eingrünung des Feuerwehrgeländes, insbesondere aus der südlichen Blickrichtung, werden Anpflanzgebote für Gehölzbestände und Einzelbäume festgesetzt. Der Knickbestand mit landschaftsbildprägenden Überhältern wird erhalten.

Bewertung

Abwägungsrelevant.

Durch den geplanten großen Baukörper hat das Vorhaben mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Durch Höhenregelungen, landschaftsgerechte Profilierung und Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

3.8.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand / Vorbelastung

Gemäß Nr. 2a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sowie archäologische Denkmale oder Interessengebiete sind von den Planungen nicht betroffen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Keine.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Nr. 2b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ergeben sich innerhalb des Plangebietes keine Veränderungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Nr. 2c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Keine.

Bewertung

Nicht abwägungsrelevant.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter innerhalb oder im Umfeld des Geltungsbereiches.

3.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

4. EINGRIFFSREGELUNG

§ 1a BauGB bestimmt, dass "die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ... (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)" in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013).

Die Ergebnisse der Bilanzierung, Einzelheiten zu dem sich daraus ergebenden Kompensationserfordernis und die Herleitung der geeigneten Kompensationsmaßnahmen sind

dem vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anhang der Begründung) zu entnehmen.

5. PLANUNGSALTERNATIVEN

Gemäß Nr. 2d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

5.1 STANDORTALTERNATIVEN

Im Vorwege der Planung hat eine Standortalternativenprüfung stattgefunden und ist im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert. Ein geeigneter Standort innerhalb der bebauten Ortslage konnte aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur nicht ermittelt werden. Flächenpotentiale innerhalb des Gewerbegebietes stehen nicht zur Verfügung. Demnach wurden fünf mögliche Standorte auf ausreichend großen Außenbereichsflächen hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit als Feuerwehrstandort geprüft. Die Bewertung erfolgte anhand einheitlicher Kriterien zur Einsatzfähigkeit der Feuerwehr, der verkehrlichen Anbindung und der städtebaulichen Einordnung. Nach Abwägung der Belange fiel die Entscheidung der Gemeinde auf den verkehrlich gut angebundenen, zentral im Siedlungszusammenhang liegenden Standort im vorliegenden Plangebiet.

5.2 PLANUNGSALTERNATIVEN

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet. Ziel der Planung war die Ausweisung eines Feuerwehrstandortes mit ausreichendem Flächenangebot für die erforderliche Modernisierung der Feuerwehr Klein Offenseth-Sparrieshoop.

Der Grundriss des Feuerwehrgebäudes stand frühzeitig fest. Die Ausrichtung des Gebäudes und der Stellplatzanlage wurden abweichend vom anfänglichen städtebaulichen Konzept im Sinne des Schallschutzes so gewählt, dass das Gebäude für die nördlich angrenzende Wohnbebauung eine schallmindernde Wirkung hinsichtlich der Auswirkungen des Pkw-Verkehrs auf der Stellplatzanlage hat.

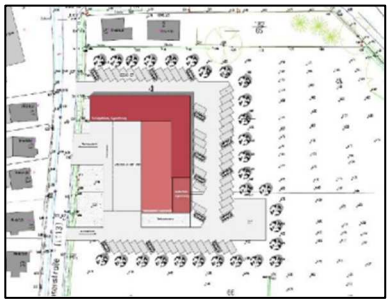


Abb. 21: Städtebauliches Konzept (Arch. Büro Reuter, 14.10.2024)

Im weiteren Planungsverlauf wurde das nun gespiegelte Gebäude etwas gedreht und von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt, um den dort vorhandenen Baum von Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit und durch Geländeveränderungen freizuhalten und ihn in seinem Fortbestand zu sichern. Der Abstand des Gebäudes zur Rosenstraße wurde auf das erforderliche Mindestmaß verringert.
Die Trennung der Zufahrten für Einsatzfahrzeug und Pkw war von Beginn an vorgesehen. Die Anordnung der Erschließungsflächen und Nebenanlagen wurde im Planungsprozess leicht modifiziert.



Abb. 22 bis 25: Lageplan – Planstände Aug. bis Nov. 2025 (Plan N GmbH)

Wesentliche Änderungen haben sich im Rahmen der Entwässerungsplanung ergeben. Neben den im direkten Umfeld der baulichen Anlagen für Entwässerungsmulden nutzbaren Freiflächen steht die Fläche östlich des geplanten Feuerwehrgeländes für die Entwässerung zur Verfügung. Auf Grundlage der erfolgten Baugrunduntersuchung standen zunächst zwei Planungsoptionen im Raum:

- Die Zwischenspeicherung des anfallenden Oberflächenwassers in einem herzustellenden Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf in die Vorflut. Aufgrund der Standortverhältnisse mit oberflächennahen Grundwasserständen wäre die Abdichtung des Rückhaltebeckens gegenüber dem anstehenden Grundwasser mittels Geschiebeboden, Ton oder Kunststoffbahnen sowie eine Sicherung des Beckens gegen Auftrieb erforderlich.
- Die Ausdehnung der Geländeauffüllung für den Feuerwehrstandort nach Osten, so dass im erforderlichen Flächenumfang Versickerungsanlagen mit ausreichender Grundwasserüberdeckung hergestellt werden können. Da die Sohle von Versickerungsanlage 1,00 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen muss, entstünde ein in seiner Größe noch zu definierendes Versickerungsbecken, welches auf einem höheren Niveau als das umliegende natürliche Gelände der Grünlandfläche läge.

Als Alternative zum Rückhalte- oder Versickerungsbecken wurde die Möglichkeit geprüft, das überschüssige Wasser über Rigolen in die östlich angrenzende Fläche abzuleiten und

dort ohne flächige Bodenauffüllung im natürlichen Gelände großräumig diffus zu versickern und zu verdunsten. Um ein Ablaufen des Wassers in Nachbarflächen zu vermeiden, wurde eine randliche Geländeprofilierung erwogen. Die Unterhaltung der Fläche als Grünland sollte möglich bleiben.
Da ausreichend Fläche für die großräumigere Planungsvariante zur Verfügung steht, wurde diese Grundidee bei der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde weiterverfolgt. Die zunächst angedachte Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in einem eng gefassten Regenrückhaltebecken wurde somit zugunsten eines weitläufigen, den bestehenden, landschaftsgerecht nachprofilierten Geländeverlauf nutzenden Retentionsraumes verworfen. Neben der Minimierung des Eingriffsumfanges dient die Maßnahme der Verbesserung der Verdunstungssituation, um die negativen Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren.

Im Rahmen der Verschiebung des Gebäudestandortes sowie der Entwässerungsplanung hat sich für den Bebauungsplan eine Erweiterung des Geltungsbereiches ergeben.

6. STÖRFALLRELEVANZ

Gemäß Nr. 2e der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Gemäß Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (2012) ist dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt, um der Zunahme einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entgegenzuwirken. Dieser Abstand ist sowohl bei der Planung von störfallrelevanten Betriebsbereichen als auch im Rahmen der Bauleitplanung für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld vorhandener störfallrelevanter Anlagen zu berücksichtigen. Schutzbedürftige Nutzungen sind u.a. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen, Erholungsgebiete und Stätten mit erhöhtem Publikumsverkehr.
Die EU-Richtlinie wurde mit dem § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) in deutsches Recht umgesetzt.
Der Leitfaden KAS-18 (Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung des § 50 BImSchG) der Kommission für Anlagensicherheit definiert Achtungsabstände für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse als Beurteilungshilfe, welche je nach Art und Menge der gehandhabten Stoffe 200 (Klasse I) bis 1.500 m (Klasse IV) betragen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 weist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr' aus. Dabei handelt es sich weder um einen Betriebsbereich nach der Störfall-Verordnung noch um eine schutzbedürftige Nutzung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Somit entfällt die Detailprüfung.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Gemäß Nr. 3a der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Für die Umweltprüfung wurden die beim Amt Elmshorn-Land und dem Kreis Pinneberg vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen, um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen. Zu den Themenbereichen Schall, Baugrund und Wasserhaushalt wurden Gutachten oder Fachplanungen angefertigt. Die Ergebnisse bzw. Zwischenergebnisse dieser Untersuchungen standen für die vorliegende Umweltprüfung zur Verfügung.
Die Bodenfunktionsbewertung ist den verfügbaren Daten des Umweltportals SH entnommen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

7.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß Nr. 3b der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 4c BauGB Aufgabe der Gemeinde. Die im Planungsprozess erkennbaren Risiken für die betroffenen Schutzgüter wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Besondere, über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Sollten den am Bauleitplanverfahren beteiligten Fachbehörden Erkenntnisse hinsichtlich weiterer erheblicher, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen vorliegen, sind diese gem. § 4(3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde darüber zu unterrichten, so dass die Gemeinde ggf. weitere Maßnahmen zur Überwachung bzw. Abhilfe ergreifen kann.

Vertragliche Vereinbarungen zur Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Gemeinde selbst Vorhabenträger ist. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Eintragung einer entsprechenden Baulast im Grundbuch dauerhaft gesichert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Gemäß Nr. 3c der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erschließung eines Feuerwehrstandortes soll die notwendige Erweiterung und Modernisierung der Freiwilligen Feuerwehr durch Neubau des Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden. Gleichzeitig erfolgt die Bereitstellung von Flächen für die Umsetzung der zugehörigen Entwässerungskonzeption.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich.
Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Der

Vegetationsverlust beschränkt sich auf Wirtschaftsgrünland. Gehölzbeseitigungen werden nicht erforderlich. Die Betroffenheit einer Dauergrünlandfläche wird in Form eines erhöhten Ausgleichsverhältnisses berücksichtigt. Die potenziell vorkommenden Fledermausarten und Vogelarten aus der Gruppe der Gebüschbrüter und gehölzbezogenen Bodenbrüter sind nicht durch Lebensraumverluste betroffen. Für die potenziell vorkommenden Vogelarten aus der Gruppe der Offenlandbrüter kann das Eintreten von Verbotstatbeständen durch eine Bauzeitenreglung ausgeschlossen werden.
Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch umfangreiche Bodenversiegelung und Bodenbewegungen sowie die Inanspruchnahme eines grundwasserbeeinflussten Bodens erheblich betroffen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers in großflächigen Retentions- und Verdunstungsräumen und die Drosselung des Abflusses in die Vorflut minimiert. Die im Bereich Boden durch Überbauung, Versiegelung oder Bodenbewegungen ausgelösten, unvermeidbaren Eingriffe werden über das gemeindliche Ökokonto kompensiert.
Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch können als überwiegend positiv eingestuft werden. Mit der Bereitstellung eines bedarfsgerechten Feuerwehrstandortes werden die Arbeitsbedingungen der Feuerwehrleute und langfristig der effiziente Rettungseinsatz der freiwilligen Feuerwehr und damit der Schutz der Bevölkerung sichergestellt. Mögliche Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen durch Lärmbelastungen aus dem Feuerwehrbetrieb werden durch technische und organisatorische Maßnahmen vermieden. Verkehrsbeeinträchtigungen wegen des veränderten Ziel- und Quellverkehrs sind nicht zu erwarten.
Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der großen Dimensionen des vorgesehenen Baukörpers sowie der aktuell von Freiflächen geprägten Standortsituation zu erwarten. Der Gebäudestandort gliedert sich unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an, das Ortsbild ist von großvolumigen Baukörpern in den umliegenden Gewerbeflächen vorprägt und hinsichtlich der Gebäudehöhe bleibt das Feuerwehrgerätehaus im Rahmen der umliegenden Bebauung. Diese Umstände mindern die Eingriffserheblichkeit. Durch Höhenregelungen, landschaftsgerechte Profilierung und Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.[5]

9. VERWENDETE UNTERLAGEN / ANLAGEN

Gemäß Nr. 3d der Anlage 1 (zu § 2(4) und den §§ 2a und 4c) BauGB

DEUTSCHER WETTERDIENST – Klimadaten, abgerufen über: www.schleswig-holstein.de und www.windfinder.com

GEMEINDE KLEIN OFFENSETH-SPARRIESHOOP (1971) – Flächennutzungsplan (2004)

GEMEINDE KLEIN OFFENSETH-SPARRIESHOOP (1995) – Landschaftsplan (1996)

LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN, ABTEILUNG GEOLOGIE UND BODEN – GEOLOGISCHER DIENST - Bodenkarte 1:50.000, abgerufen über: umweltportal.schleswig-holstein.de

LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - Niederschlagsverteilungskarte – Langjähriger mittlerer Jahresniederschlag (1991 – 2020) auf Datenbasis des Deutschen Wetterdienstes - abgerufen über: www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

LANDESAMT FÜR UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN und WASSSER- UND BODENVERBÄNDE DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitales Anlagenverzeichnis (DAV), abgerufen über: gdi-sh.de

LANDESREGIERUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Digitaler Atlas Nord (DANord), abgerufen über: gdi-sh.de

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Biotopkartierung Schleswig-Holstein, abgerufen über: umwelt-anwendungen.schleswig-holstein.de (Themenportale SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Hinweiskarten Starkregengefahren, abgerufen über: umweltportal.schleswig-holstein.de

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – Hochwassergefahrenkarten, abgerufen über: www.schleswig-holstein.de (Landesportal SH)

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, KLIMASCHUTZ, UMWELT UND NATUR DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - Umweltportal Schleswig-Holstein, abgerufen über: umweltportal.schleswig-holstein.de

MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN - LANDESPLANUNG (1998) – Regionalplan des Planungsraumes I Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn

MINISTERIUM FÜR INNERES, KOMMUNALES, WOHNEN UND SPORT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) – Regionalplan für den Planungsraum III in Schleswig-Holstein Kapitel 5.7 (Windenergie an Land)

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2020) - Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ost-holstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn

---

[1] Taubert und Ruhe GmbH, Pinneberg (08.12.2025) – Schalltechnisches Gutachten – Nachweis des Geräuschimmissionsschutzes im B-Plan-Verfahren Bebauungsplan Nr. 21 „Neubau Feuerwehrgerätehaus“ Rosenstraße 25365 Klein Offenseth-Sparrieshoop

[2] Grundbau Ingenieure GmbH, Kiel (15.12.2025) – Baugrundgutachten, Neubau eines Feuerwehtgerätehauses in 25365 Klein Offenseth-Sparrieshoop Rosenstraße

[3] Eurofins Umwelt Nord GmbH, Schwentinental (11.12.2025) – Prüfbericht, NB Feuerw.-Gerätehaus Klein Offenseth

[4] Ingenieurgemeinschaft Reese+Wulff GmbH, Elmshorn (01.09.2026) – Wasserwirtschaftliches Konzept, Erschließungsplanung Bebauungsgebiet Nr. 21 in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop, Kreis Pinneberg

[5] Franke’s Landschaften und Objekte, Kiel (Aug. 2026) – Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 21, Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop – Bestands- und Entwurfsplan M 1:500