



# Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 21

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

**- Vorentwurf -**

### „Erläuterungen zur städtebaulichen Planung“

im Rahmen  
der „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG  
der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ nach § 3 Abs. 1 BauGB und  
der „frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger“ nach § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser  
für die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop:

in freier Kooperation mit:

**BIS·S** BÜRO FÜR INTEGRIERTE  
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE  
**Franke's**  
LANDSCHAFTEN und OBJEKTE



Auftraggeber:

Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop

- Die Bürgermeisterin -

über:

Amt Elmshorn-Land

Lornsenstraße 52

25335 Elmshorn

Planverfasser:

**BIS·S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe

Hauptstraße 2b, 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 **30.04.2026** (Plan 1.0)

mit Anpassungen vom 22.05.2026



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
1.1	Städtebauliche Planungs- und Bestandssituation	-----	9
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	13
2.1	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	13
2.2	X-Planung	-----	14
3.0	Standortfindung	-----	14
3.1	Standortwahl und Planungsvarianten	-----	17
3.2	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	19
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	21
4.1	Entwicklungsgebot	-----	21
4.2	Planinhalte der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	-----	22
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	24
4.4	Landschaftspflegerische Belange in der Planung	-----	28
4.5	Kommunale Planungen und Fachplanungen	-----	28
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	29
6.	Vorhabenbeschreibung, Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und weitere planungsrechtliche Festsetzungen	-----	35
7.	Grünordnerische und artenschutzfachliche Belange	-----	41
8.	Immissionsschutz	-----	47
9.	Verkehr	-----	50
10.	Ver- und Entsorgung	-----	51
11.	Brandschutz	-----	55
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 21	-----	55
13.	Nachrichtliche Übernahme	-----	56
14.	Bodenschutz	-----	57
15.	Archäologische Denkmale	-----	60



## Anlagen:

- „*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 Geräuschemissionsschutzes 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)
- „*Planungskonzept*“ zum 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 Bearbeitungsstand vom 07.11.2025) mit:
  - Lageplan, Grundrisse und Schnitt mit Ansichten und Animation

---

## Quellenverzeichnis:

- „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)
- Stellungnahme des Kreises Pinneberg im Rahmen der Planungsanzeige nach § 11 Abs. 2 LaplaG vom 07.11.2022
- 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
- „Neubau Feuerwehrgerätehaus - Alternativenprüfung und stadtplanerische Bewertung“ in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (BIS.S, Aukrug mit Stand vom 07.10.2022)
- „Stadt-Umland-Kooperation für die Stadtregion Elmshorn“ - Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen (2020)
- Bebauungsplan Nr. 12 „östliche der Rosenstraße (L 113) und nördlich der Bebauung w. Kor-des 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 mit:
  - Schalltechnische Untersuchung, dBCon 20.04.2020
- Bebauungsplan Nr. 19 „nördlich der Straße „Wiesengrund“ und östlich der Straße „Rosenstraße“ der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit Rechtskraft vom 21.10.2023
- „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KmVO)“ vom 29.04.2025



- „Satzung der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop über die Ermittlung, Herstellung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge“ (Stand vom 01.12.2021)
- Flächennutzungsplanung der Gemeinde Offenseth-Sparrieshoop mit den maßgeblichen rechtswirksamen Änderungsverfahren (lt. Bereitstellung im Geportal des Kreises Pinneberg, 2019)
- Festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Offenseth-Sparrieshoop (1995)
- „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.

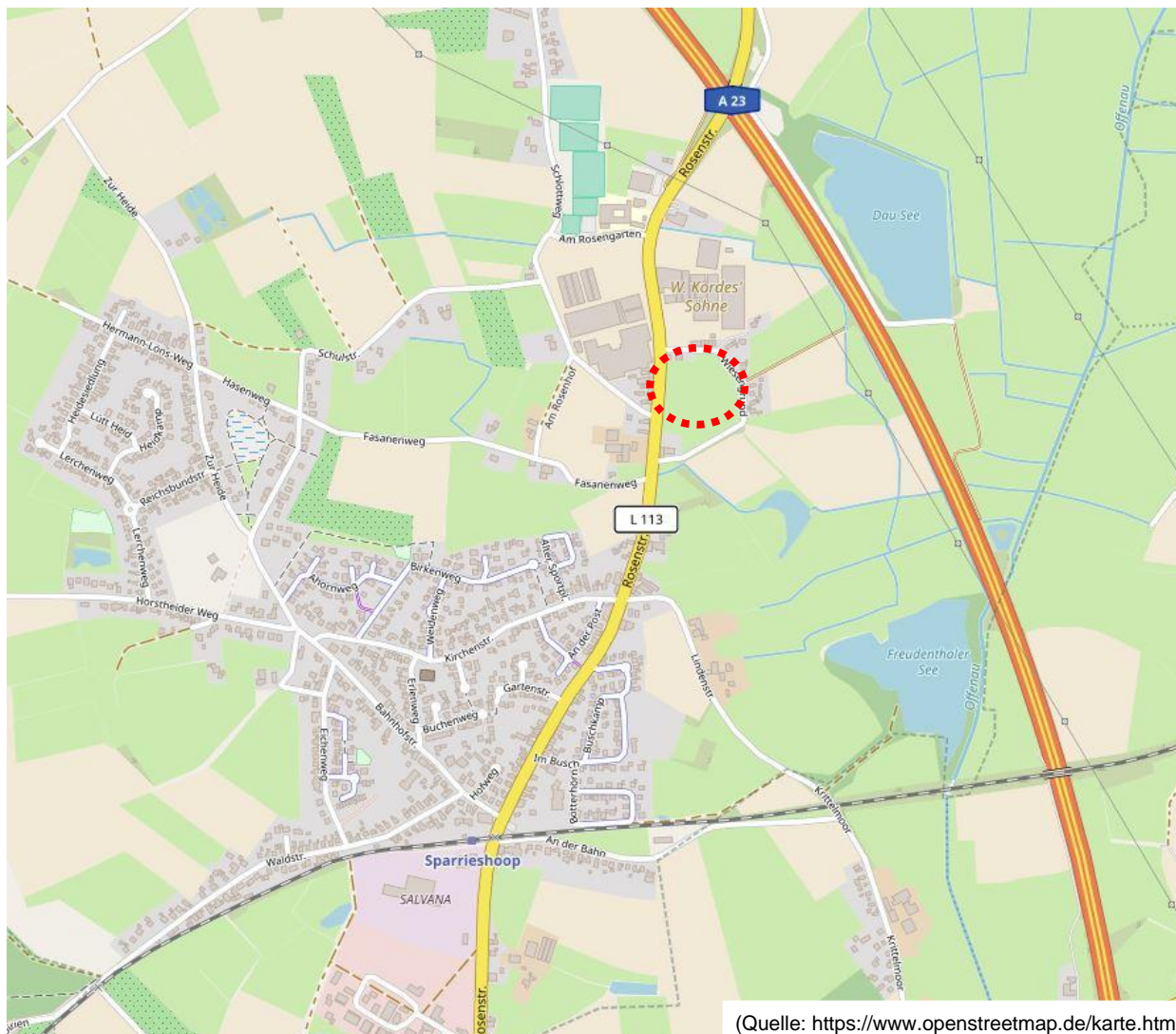


Abb. 1

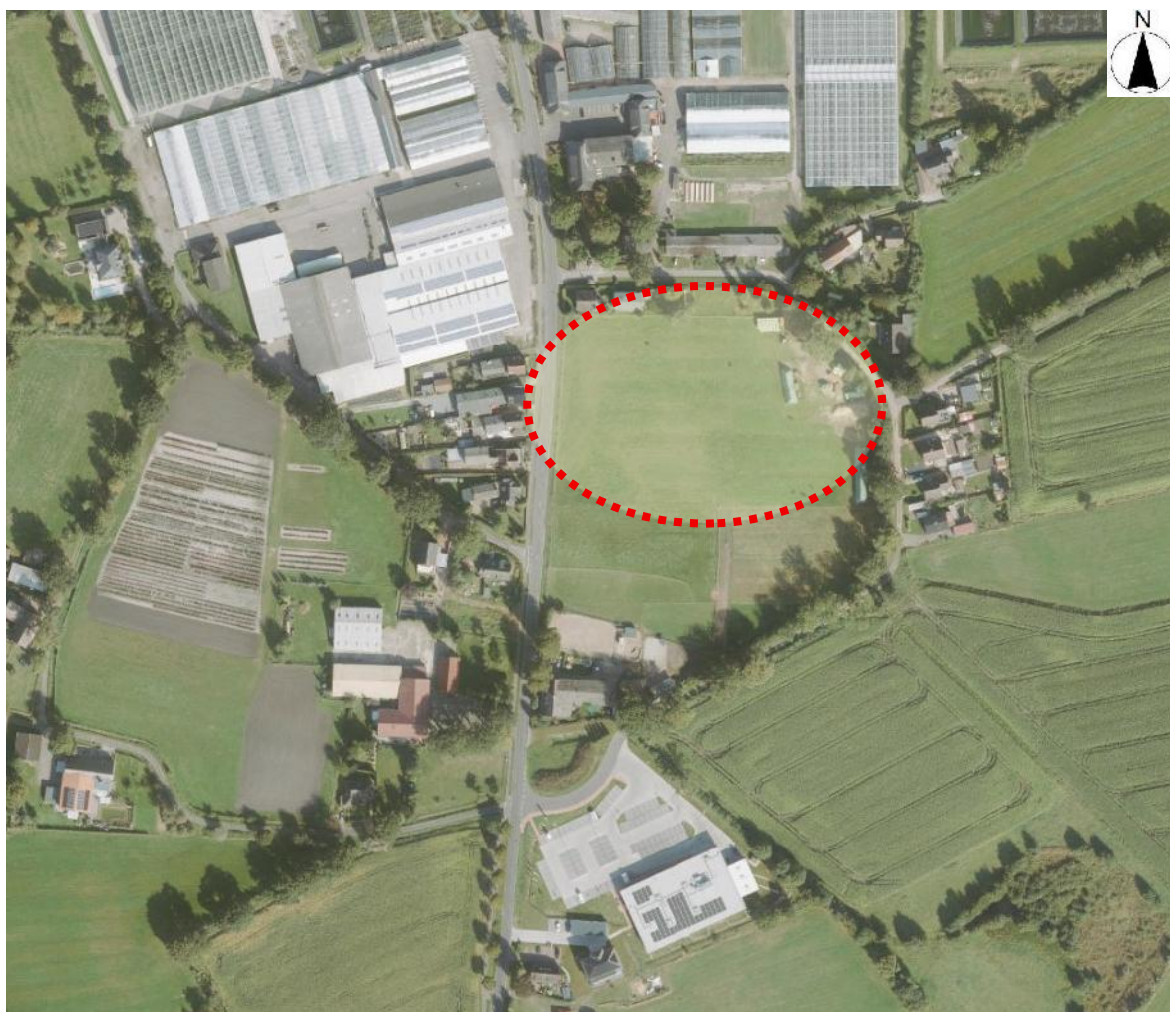
Kennzeichnung des **Plangeltungsbereiches** der **12. Änderung des Flächennutzungsplanes** und des **Bebauungsplanes Nr. 21** und seine räumliche **Lage** im Gemeindegebiet von Klein Offenseth-Sparrieshoop

### Verfahrensübersicht

- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss bzw. Abschließender Beschluss
- Genehmigungsverfahren § 6 BauGB / 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 Außenbereichsfläche im Innenbereich (s. auch nachstehende **Abb. 2**) 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 der Feuerwehr 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. 3ff**) 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 führt die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop nunmehr das Verfahren zur „frühzeitigen Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange“ nach § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form durch. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 10. Juni 2026 erfolgen.

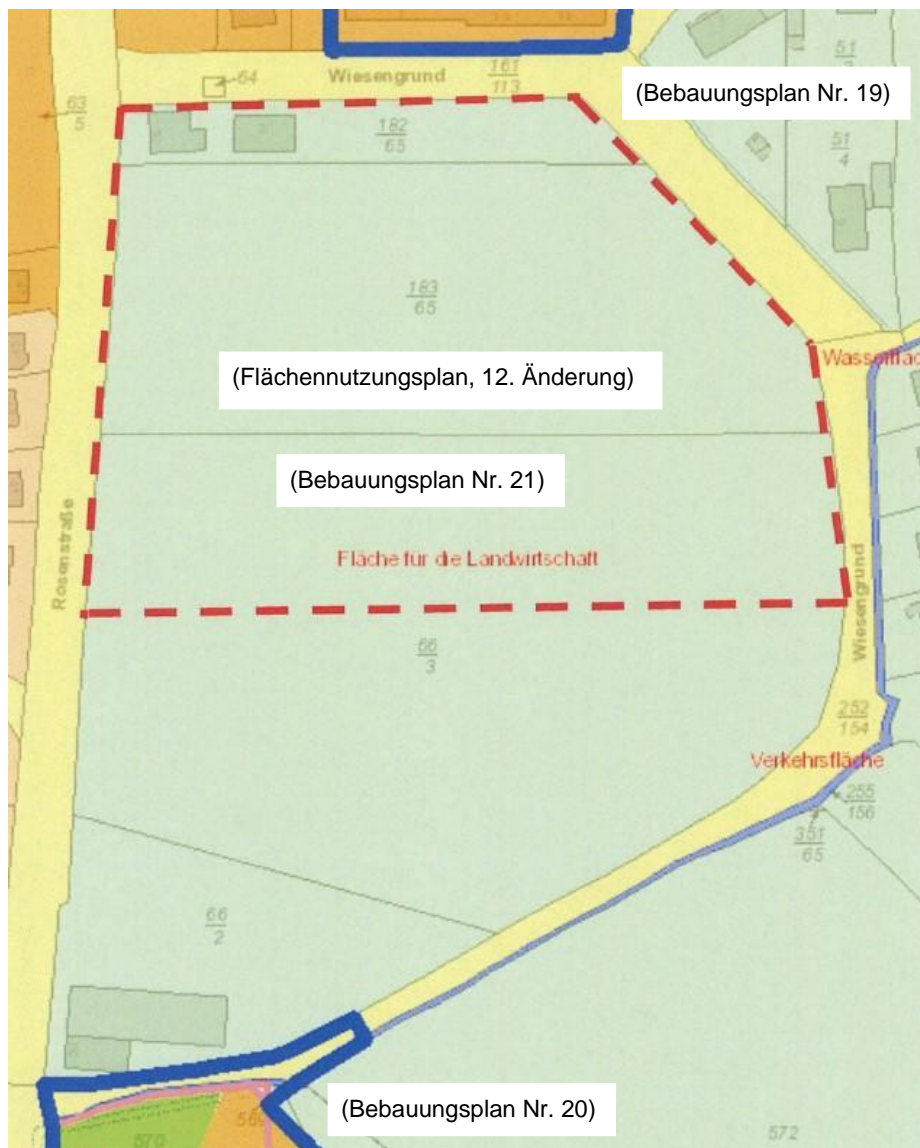
Zugleich wird mit der Behörden- und Trägerbeteiligung die Landesplanungsbehörde mit dieser „Vorentwurfsplanung“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

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

**Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop**  
**bittet insbesondere um folgende Beiträge:**

- Bereitstellung von **Grundlageninformationen** über das Bearbeitungsgebiet und das maßgebliche Umfeld, die für die Bearbeitung relevant sein können (z. B. Nutzungen, Ablagerungen, Verfüllungen, Boden, Fauna, Flora, ...).
- Aussagen zum **Detaillierungsgrad** für die alsdann durchzuführende Umweltprüfung.
- Aussagen zu weiteren Aspekten, die bezüglich der **Bewertung** der Planung für die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop planerisch bzw. planungsrechtlich relevant sind.

## 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. Kordes und Wohnhäusern



**Abb.3i**



**Abb. 3j**

Blick von der „Rosenstraße“ auf die Plangebietsflächen  
mit den östlich am Wiesengrund stehenden „Knick-Überhängern“



**Abb.3k**



**Abb. 3l** Ausfahrt aus dem Gemeindweg  
„Schlottweg“ mit Blick auf das Plan-  
gebiet und der Bebauung „Wiesen-  
grund“ am Horizont



**Abb. 3m** Blick von der „Rosenstraße“ auf den  
Einmündungsbereich des Gemein-  
weges „Schlottweg“



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



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

### Landschaftselemente am Rande des Plangebiets



**Abb. 3p**

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



**Abb.3q**



**Abb. 3r**

Blick vom Plangebiet aus auf die Bebauung am „Wiesengrund“  
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.

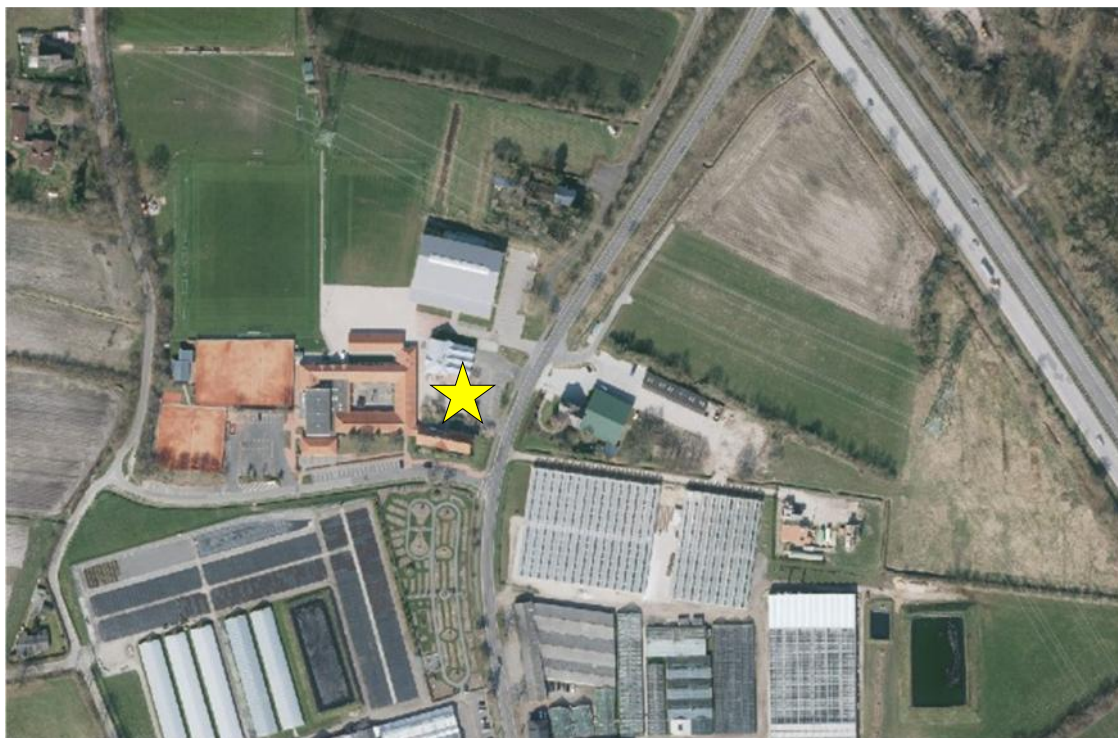
Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht unmittelbar betroffen sind.

## 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.

## 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.



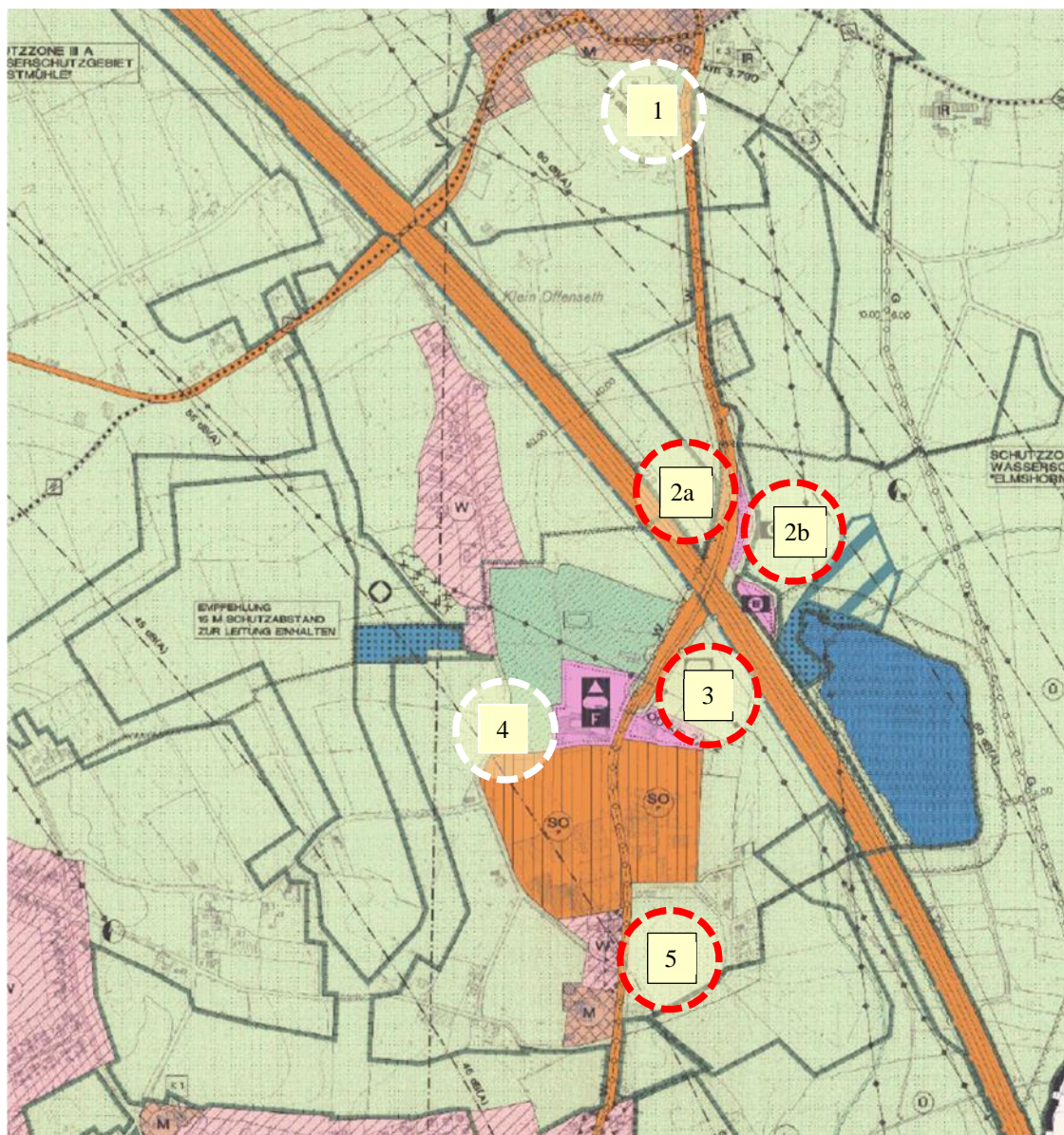
(Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, mit Eintragungen BIS.S, Oktober 2022) **Abb. 4a**

Zur Beurteilung möglicher Standorte, die die Gemeinde und die Freiwillige Feuerwehr aus der örtlichen Kenntnis im Vorwege zu dieser Untersuchung heraus objektiv für gut oder auch als geeignet bewertet hat, wurde das Stadtplanungsbüro BIS.S gebeten, eine Alternativenprüfung für die 5 Standorte durchzuführen.

Die Eintragung der Standorte in die gemeindliche Flächennutzungsplanung zeigt, dass alle möglichen (fünf) drei Standorte im Außenbereich liegen, einige abgesetzt von der bebauten Ortslage und andere angrenzend an die bebauten Ortslage bzw. im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

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

Ein Standort innerhalb der bebauten Ortslage wurde nicht gefunden.



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

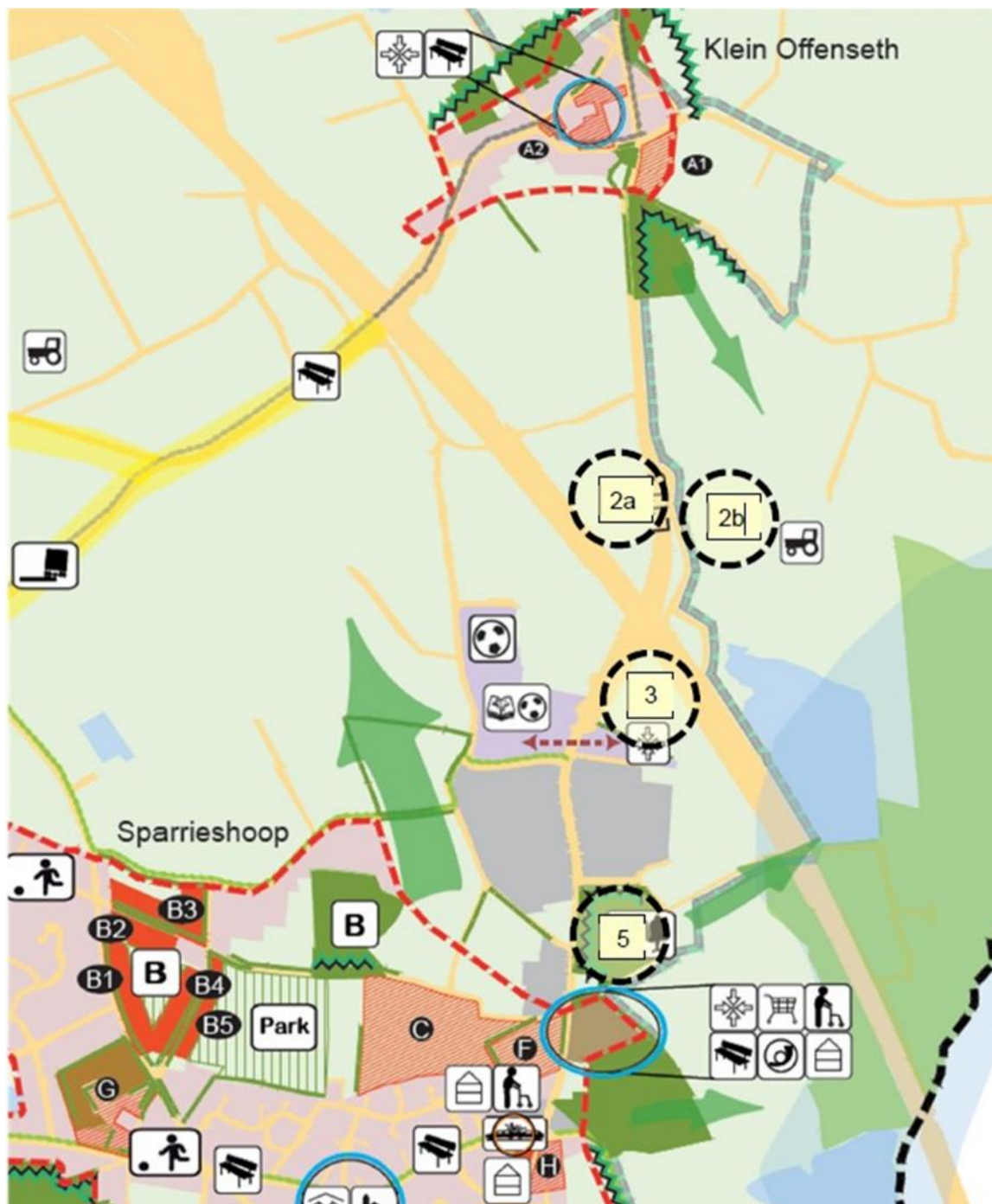
**Abb. 4b**

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 - Erreichbarkeit durch die Einsatzkräfte und grundsätzliche Vermeidung von verkehrlichen Konfliktsituationen im Einsatzfall - die 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 Gemeinbedarfslflächen keine Aussagen getätigt, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung hierzu kein (konkreter) Bedarf festgestellt worden war.

Die Lage der drei Standorte zeigt, dass es teilweise zu möglichen Konflikten mit den gemeindlichen Zielsetzungen aus dem OEK 2030 kommen kann.



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

Abb. 4c

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

Der Entwicklungsplan Wohn- und Mischbauflächen sowie der Gewerbeflächen (2017) aus der Stadt-Umland-Kooperation zeigt, dass die Gemeinde sich langfristig in der zentralen Mitte der Gemeinde wohnbaulich entwickeln soll und hierbei auch alternative Standorte (W 4) + (W5) durch den Wohnungsbau belegt sind. Dies schränkt mögliche Standorte ein.



### 3.1 Standortwahl und Planungsvarianten

Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop und die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde haben in 2022 folgende 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.

#### 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 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 und auch langfristig andere Aufgaben zu übernehmen. 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop hat sich unter Würdigung der städtebaulichen und ortsplannerischen Gesichtspunkte, wie durch die Landesplanungsbehörde und durch das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht schriftlich und im Rahmen eines Ortstermins mündlich erneut vorgetragen, dazu entschieden, die innerörtlich und zentral gelegene Flächen zwischen „Rosenstraße“ und „Wiesengrund“ (somit Fläche 5) im nördlichen Bereich für den Standort des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses vorzusehen und planerisch zu entwickeln.

Dies entspricht nicht dem Ergebnis der Standortprüfung ist jedoch in Anbetracht der Vorgaben des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (s. auch Ausführungen hierzu in Kapitel 4.2) der richtige Weg zur Erlangung von Baurechten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses.

### 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.

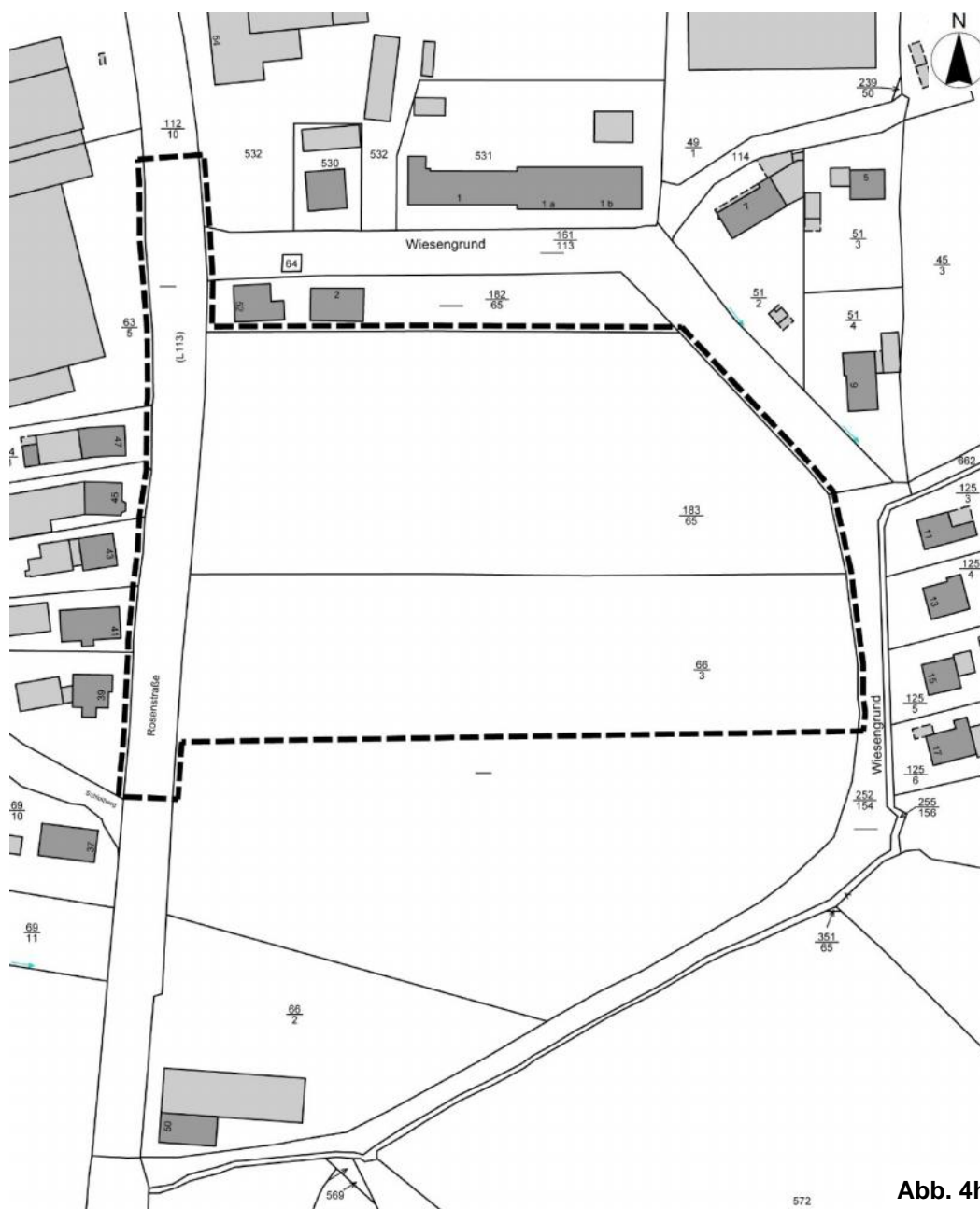
<p><b>Städtebauliches Konzeption</b> Stand 14.10.2024, (erstellt durch Arch.-Büro Reuter) Konzeptionelle Überlegungen der Gemeinde zusammen mit der Feuerwehr im Zuge der Ermittlung der städtebaulichen Eckpunkte und einem ersten Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Umfeld. Auch Gegenstand der Erörterung und Aussprache im Rahmen der 1. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</p> <p style="text-align: right;"><b>Abb. 4d</b></p>	
<p><b>Planungskonzept</b> Stand 28.08.2025, (erstellt durch Plan N) Dem Planungskonzept liegen die Planungen aus der Hochbauplanung zugrunde, die zur Kostenminimierung eine kompakte und um eine Räume reduzierte Grundrissplanung zum Gegenstand hat.</p> <p style="text-align: right;"><b>Abb. 4f</b></p>	
<p><b>Planungskonzept</b> 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 Beteiligung der Behörden und Planungsträgern und der Öffentlichkeit im Rahmen.</p> <p style="text-align: right;"><b>Abb. 4g</b></p>	



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

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, der vom Grundsatz her deckungsgleich mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplan ist, wird zum Zeitpunkt der „Vorentwurfsplanung“ (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**

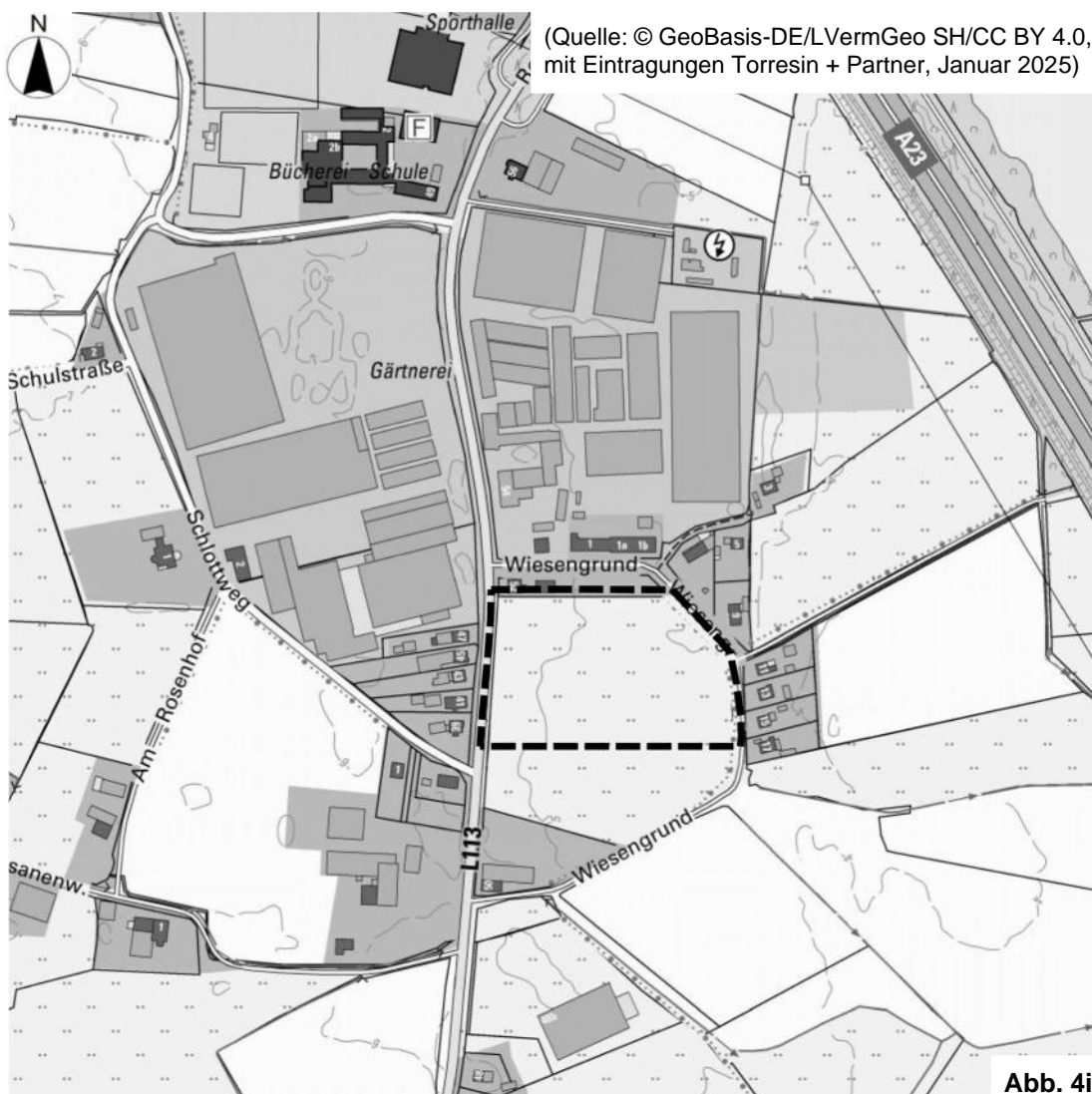
(Quelle: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0, mit Eintragungen Torresin + Partner, April 2026)

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 „Vorentwurfsplanung“, wie in der vorangestellten **Abb. 4i** dargestellt, umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (Planungsstand vom 30.04.2026 - Plan Nr. 1.0) eine Fläche von insgesamt ca. 1,86 ha, davon:

- ca. 6.850 m<sup>2</sup> Flächen für den Gemeinbedarf, Feuerwehr
- ca. 7.730 m<sup>2</sup> Flächen für die Regelung des Wasserabflusses in Überlagerung mit Flächen für die Landwirtschaft
- ca. 1.880 m<sup>2</sup> Grünflächen, öffentlich
- ca. 2.190 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen („Rosenstraße“)

Der Änderungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist annähernd deckungsgleich mit dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, jedoch besteht auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung kein Planungs- oder Regelungserfordernis zur Einbeziehung von Straßenflächen der L 113 in den Planänderungsbereich (vgl. nachstehende **Abb. 4i**), sodass der Änderungsbereich ausschließlich das eigentliche Plangebiet umfassen wird mit einer Flächengröße von rund 1,62 ha.



**Abb. 4i**

#### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop hat auf Grundlage der geltenden Flächennutzungsplanung und aufgrund der örtlich vorgefundenen Planungs- und Nutzungssituation sowie aufgrund landesplanerischer Vorgaben 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, jeweils 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.

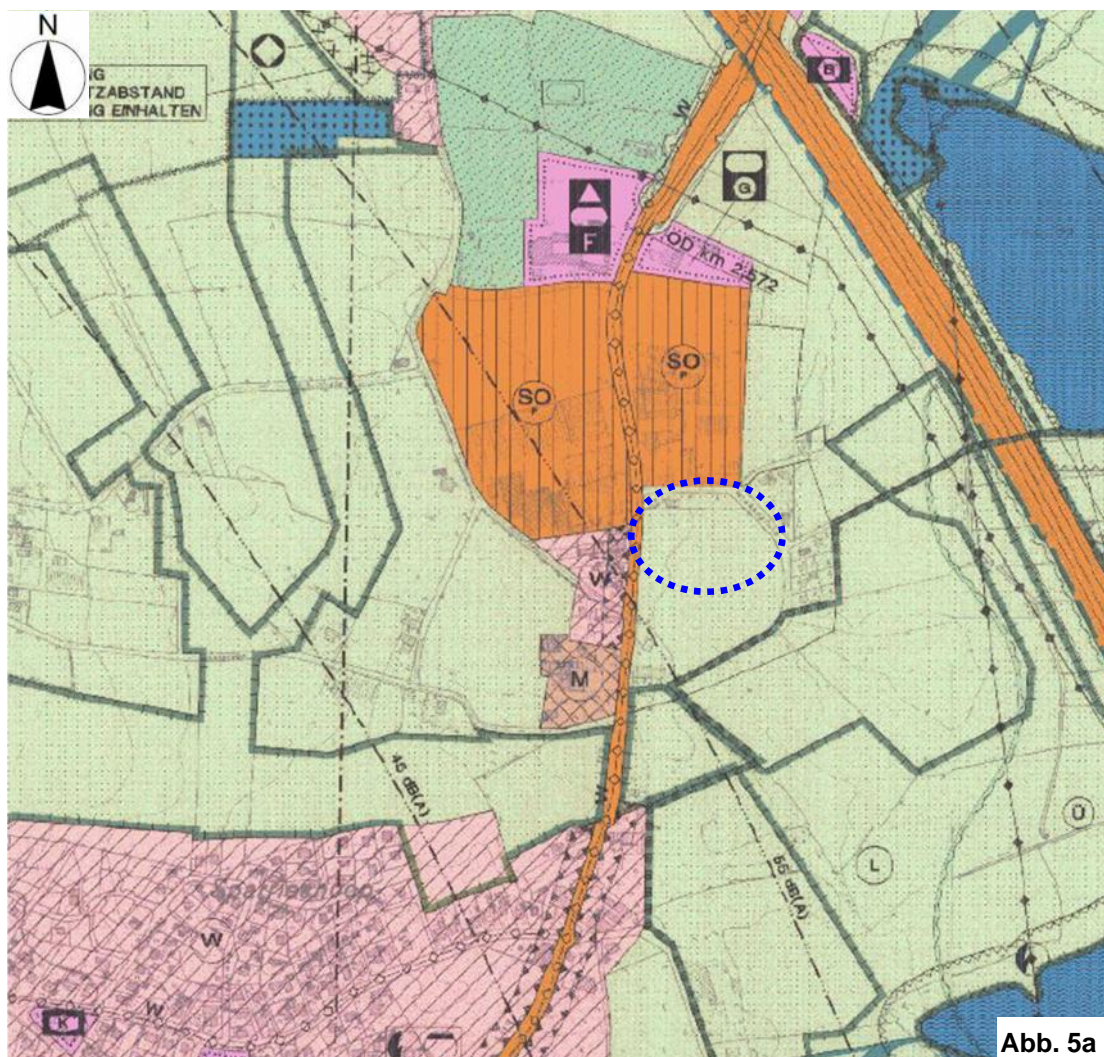


Abb. 5a

(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: Vorentwurf, BIS-S, 30.04.2026)

**Abb. 5b**

Auszug aus der **Planzeichnung** zum „Vorentwurf“ der  
**12. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
(Planungsstand vom 30.04.2026 - Plan 1.0)

In den „Vorentwurf“ 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** und als **Anlage** zu dieser Begründung).

Neben der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, sind die Flächen zur Regelung des Wasserabflusses in Verbindung mit einer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daneben sind die randliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zum Knickerhalt dargestellt. Zudem ist die Lage des Planbereichs im Wasserschutzgebiet symbolhaft dargestellt.

### Landschaftsplan der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop (1996)

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan (siehe **Abb. 5b**) 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. 5c**) 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

(Quelle: Jürgens & Klütz Landschaftsplanung, 05.04.1995)

Lageplan - Konflikte

**Abb. 5c**

**Abb. 5d**



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

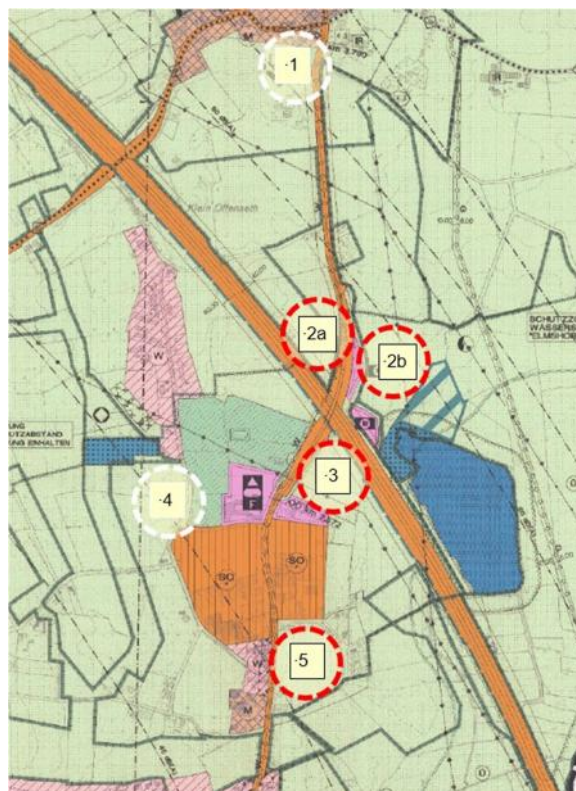
- Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop sucht seit längerer Zeit einen neuen Standort für ihre ortsansässige Feuerwehr. Die Planung und Umsetzung der Maßnahme ist aufgrund der örtlichen Feuerwehrbedarfsplanung von einer gewissen Dringlichkeit.
- Da in städtebaulich integrierter Lage keine geeigneten 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.

- ⇒ Der Kreis Pinneberg bestätigt die Plausibilität der vorgenommenen Standortbewertung und schließt sich dem Antrag an, die Bestätigung auszusprechen, dass keine Ziele der Raumordnung dem Planungsvorhaben der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop entgegenstehen.

Die Landesplanungsbehörde hat im Rahmen der Planungsanzeige zur „Standortprüfung für einen neuen Feuerwehrstandort in der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop“ mit Erlass vom 09.03.2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

- Die in Rede stehende Fläche 2a liegt in deutlich abgesetzter Lage im Außenbereich (vgl. auch nebenstehende **Abb. 5e**). Um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, sollen neue Bauflächen grundsätzlich nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundung ausgewiesen werden (Ziff. 3.9 Abs.2 LEP-VO 2021).
- Aus hiesiger Sicht ist der Ausschluss der verfügbaren und innerhalb der Ortslage gelegenen Flächen 5 aufgrund einem pauschal unterstellten Lärmkonflikt nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich wäre die Fläche 5 aufgrund der Lage im Ort der Fläche 2a vorzuziehen.
- Insoweit bestehen Bedenken gegenüber den Planungsabsichten auf der Fläche 2a, da die geplante Entwicklung in deutlich abgesetzter Lage eine unerwünschte Zersiedelung der Landschaft befördert.



(Quelle: Neubau Feuerwehrgerätehaus, Alternativenprüfung und stadtplanerische Bewertung, 07.10.2022)

**Abb. 5e**

- ⇒ Eine abschließende landesplanerische Stellungnahme wurde zurückgestellt.



Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, wurden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

- Die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop möchte einen abgesetzten Standort im Außenbereich überplanen. Der Standort liegt aufgrund seiner abgesetzten Lage in einem grundlegenden Konflikt mit dem Schutz des Außenbereichs vor Zersiedelung und dem Vorrang der Innenentwicklung. Des Weiteren lässt dieser Standort eine städtebaulich unerwünschte Entstehung eines zusätzlichen Siedlungssplitters und damit einhergehend die Entwicklung weiterer unorganischer Siedlungsstrukturen sowie die Zersiedelung des Außenbereichs erwarten.
- Grundsätzlich hat die Planung gem. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Aus ortsplanerischer Sicht ist der vorgesehene Standort für das neue Feuerwehrhaus auf der Fläche 2a problematisch, da er abgesetzt zur Ortslage jenseits der Autobahn 23 liegt. Es sollte, gerade bei der Überplanung von Außenbereichsflächen vorrangig auf eine arrondierende, kompaktere Siedlungsentwicklung geachtet werden.

- Aus diesem Grund sind zunächst die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale zu ermitteln und zu bewerten. Sind keine Innenentwicklungspotentiale vorhanden, sind im nächsten Schritt anhand städtebaulicher Kriterien ergebnisoffen Alternativflächen im Außenbereich zu untersuchen. Es liegt eine gutachterliche Kurzbewertung von Standortoptionen der „LÜLF“ Feuerwehr-Berater vom 07.10.2022 vor. Hierin werden 5 Potentialflächen auf eine Eignung näher betrachtet. Die Vorauswahl dieser Flächen wird lediglich mit Ortskenntnissen der Gemeinde und der Feuerwehr begründet. Diese Vorgehensweise entspricht nicht einer geforderten ergebnisoffenen Betrachtung anhand von städtebaulichen Kriterien. Die Prüfung von Standortalternativen ist daher auf sich aufdrängenden Flächen des Gemeindegebietes auszuweiten. Die Anwendung städtebaulicher Kriterien findet dann erst bezogen auf die 5 Potentialflächen statt, wodurch bei dem Kriterium der Einsatzzeiten direkt die Flächen 1 und 4 ausscheiden. Dieses Kriterium sollte beispielsweise direkt bei der Eingrenzung zu untersuchender Potentialflächen zu Grunde gelegt werden umso nachvollziehbare Suchradien zu definieren.
- Der Kurzbewertung ist unter anderem zu entnehmen, dass die Standortoptionen 2, 3 und 5 einsatztaktisch uneingeschränkt für einen neuen Feuerwehrstandort geeignet sind. Die Standorte 3 und 5 liegen - im Gegensatz zu dem von der Gemeinde bevorzugten Standort 2a - an der bebauten Ortslage, also an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließend.

Der vorgelegten Alternativenprüfung und stadtplanerischen Bewertung des Büros für integrierte Stadtplanung vom 07.10.2022 ist zu entnehmen, dass die Fläche 5 alle von der Gemeinde entwickelten Suchkriterien erfüllt. Potentielle Lärmkonflikte wurden bisher nicht untersucht und sind durch geeignete Maßnahmen in der Regel planerisch lösbar.

Ein pauschaler Ausschluss der Fläche 5 ist insbesondere auf Grund der Größe der Fläche und der heterogenen angrenzenden Nutzungen nicht zu rechtfertigen. Eine Inanspruchnahme von Flächen, die fernab der Siedlungsstruktur im abgesetzten Außenbereich liegen, lässt sich daher durch die aktuell vorliegende Alternativenprüfung nicht begründen.

Die Alternativenprüfung ist daher bezüglich der genannten Punkte zu überarbeiten.



Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop hat sich unter Würdigung der städtebaulichen und ortsplanerischen Gesichtspunkte wie durch die Landesplanungsbehörde und durch das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht schriftlich und im Rahmen eines Ortstermins mündlich erneut vorgetragen, dazu entschieden, die innerörtlich und zentral gelegene Flächen zwischen „Rosenstraße“ und „Wiesengrund“ (somit Fläche 5) im nördlichen Bereich für den Standort des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses vorzusehen und planerisch zu entwickeln.

Dies jedoch insbesondere auch in Kenntnisnahme einer zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung (Az 10 A 1114/17, Urteil vom 23.09.2019) äußerte sich das OVG Nordrhein-Westfalen hinsichtlich einer Prüfung im Sonderfall (im Folgenden Sonderfallprüfung), wonach davon auszugehen ist,

- ✓ dass eine Feuerwache in einem allgemeinen Wohngebiet als ein Gebäude für Verwaltungen eine zulässige Bebauung darstellt, woraus zu schließen ist, dass eine solche Feuerwache auch in Angrenzung an ein MI-Gebiet eine verträgliche Bebauung darstellt, wobei die Verträglichkeit nicht ausschließlich auf die schalltechnischen Aspekte abstellt.

Darüber hinaus ist hier davon auszugehen, dass der Einsatzfall der Feuerwehr sozialadäquat (vgl. z. B. Hess. VGH, Urteil 3 C 1892/14.N vom 11.06.20218) und im Notfall auch so gewollt ist und dass auch die Nähe, zu der im Einsatzfall zu schützenden Wohnbebauung so gewollt ist, um kurze Alarmierungs- und Anfahrzeiten und Wege zu haben. Im vorliegenden Fall ist für die Lage des neuen Feuerwehrgerätehauses aber auch die Aufgabe der hiesigen Feuerwehr zu Einsätzen auf der A23 zu berücksichtigen, die von hier sinnvoll und schnell zu erreichen ist.

Im vorliegenden Fall der Standortwahl im Bereich „Rosenstraße / Wiesengrund“ ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass nach der bisherigen Einsatzhäufigkeit und Statistiken vergleichbarer Feuerwachen durchschnittlich nur von etwa einem nächtlichen Einsatz im Monat (also noch weniger als in dem oben zitierten Urteil) auszugehen ist.

Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Sonderfallprüfung nach TA Lärm die genehmigenden Behörden zu einer anderen Entscheidung kommen können, da für die Sonderfallprüfung keine konkreten Anforderungswerte in der TA Lärm definiert sind.



#### 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 als integrierteil 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 uns als Mitgliedsgemeinde der SUK-Elmshorn im Nahbereich des Plangebiet folgende Bauleitpläne aufgestellt, die neben den Darstellungen der Flächennutzungsplanung 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



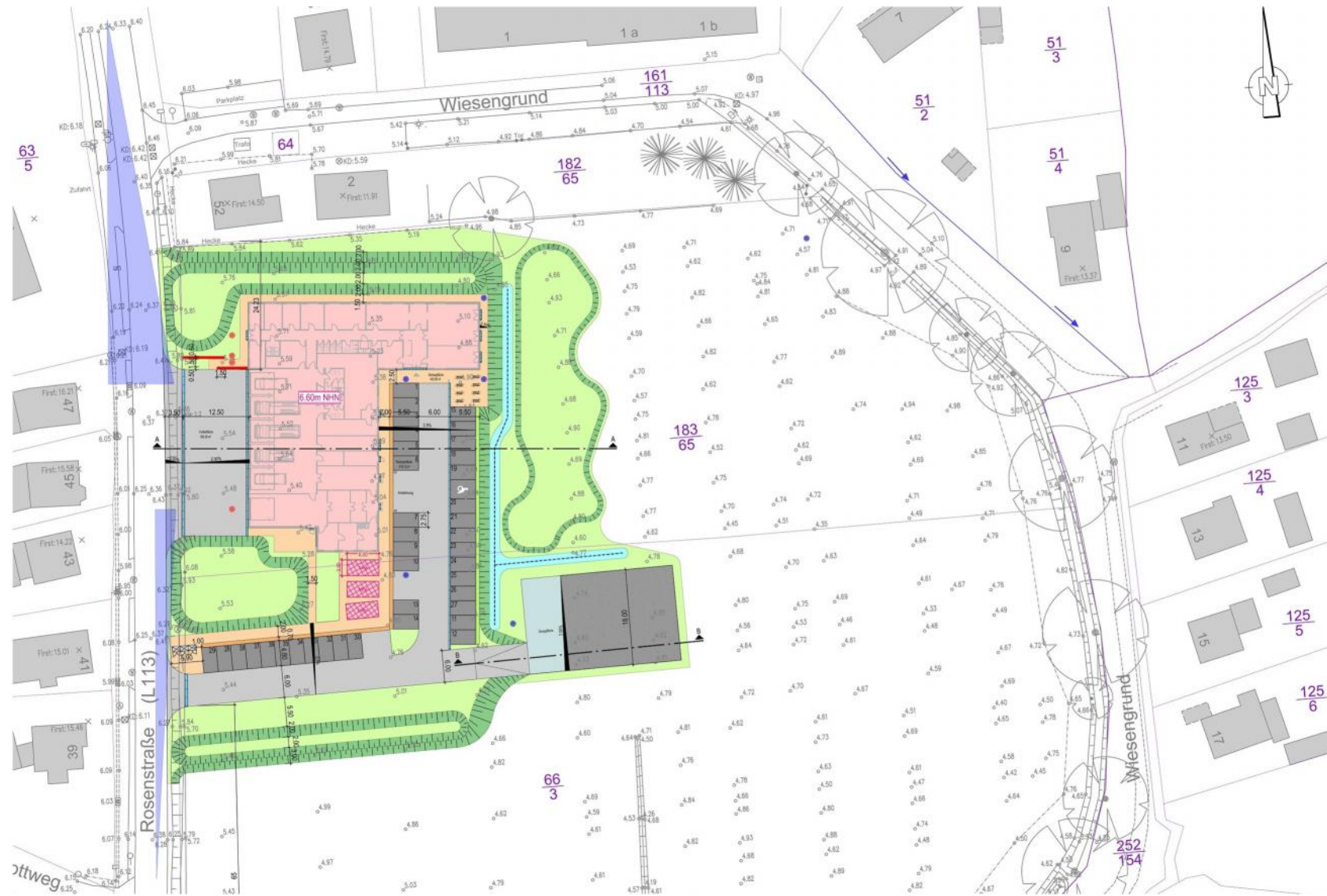
## 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

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 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 für die „Vorentwurfsplanung“ 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),
- Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur,
- Verzicht auf die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Straßenverkehrsflächen,
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte,
- Sicherung und Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen, sofern erforderlich,
- Erhalt und nachhaltiger Schutz der vorhandenen Landschaftselemente (Knicks mit Überhängen) im Osten des Plangebiets u.a. durch entsprechende Erhaltungsgebote und der Lage innerhalb von öffentlichen Grünflächen („Saumstreifen“),
- Schaffung von neuen Grünstrukturen im Rahmen der Freiraum- und Gartengestaltung,
- 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, insbesondere an der südlichen Seite des Plangebiets.

Diese vornehmlich hochbaulichen, ortsstrukturellen, landschaftspflegerischen und immissionsschutzfachlichen Anforderungen an das Planungskonzept werden mit der „Vorentwurfsplanung“ 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).



Lageplan mit Außenanlagen mit Bearbeitungsstand vom 07.11.2025, erstellt von Plan N, Kiel

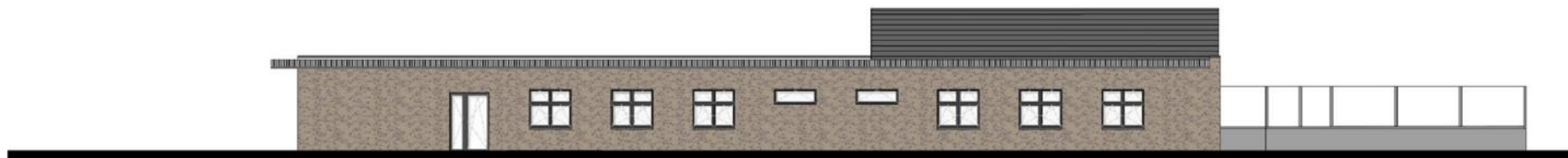
Abb. 6a



Südansicht

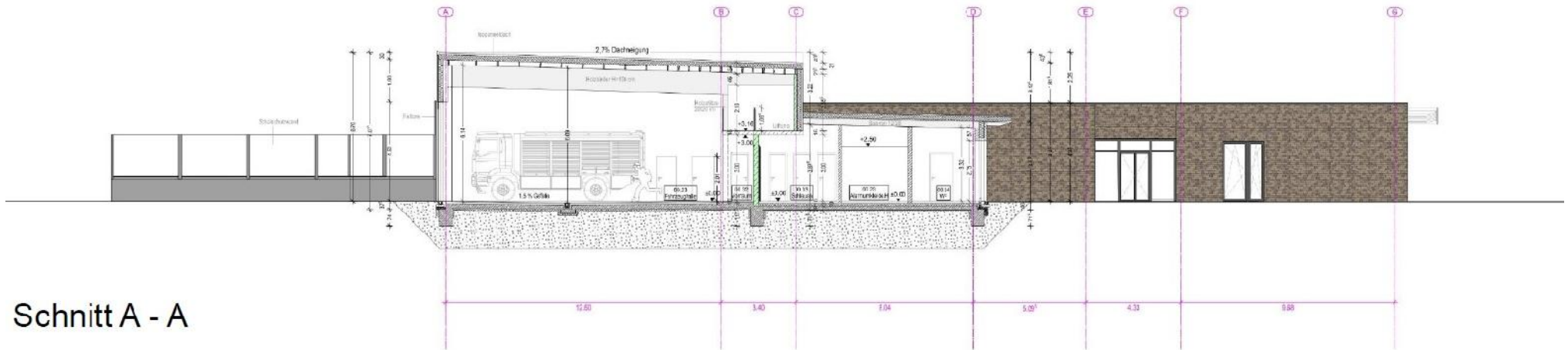


Westansicht

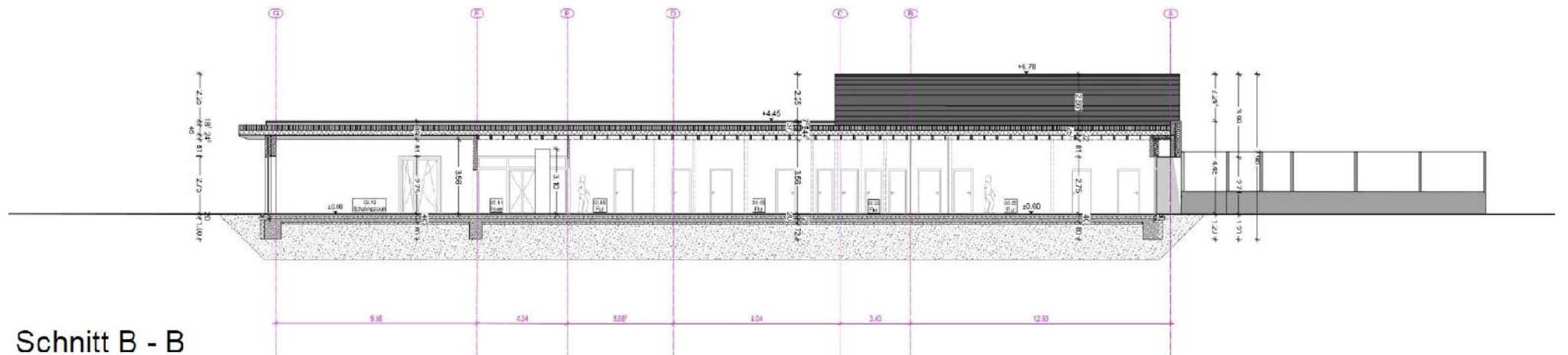


Nordansicht

Abb. 6b



Schnitt A - A



Schnitt B - B



Plan N GmbH | Neubau Feuerwehrhaus, Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop am 16.12.2025

Abb. 6d



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

*(im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens können und werden die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit den planzeichnerischen Festsetzungen des Teil A konkretisiert oder ggf. ergänzt oder geändert werden).*

### 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 RAS 06 in die Planzeichnung übernommen worden.

*Der kompakte Baukörper ist in T-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 Funktions-trakte 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.



Abb. 7a

Eine in der Fahrzeughalle (FZH) angeordnete Empore (zugänglich über Treppe und Schiebtor für Staplerbeladung) 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 vorgesehene Fläche wird nach der Art ihrer Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt (siehe auch nachfolgende **Abb. 7b**).

Demzufolge ist zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, denn die Plangebietsflächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 7b

(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 30.04.2026)

Auszug aus der **Planzeichnung** zum „Vorentwurf“ des **Bebauungsplanes Nr. 21**  
 (Planungsstand vom 30.04.2026 - Plan 1.0)

Mit einer Kombination aus einer „Baukörper-Festsetzung“ in Verbindung mit einer Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche in Verbindung im Sinne einer Gesamt-GRZ zur abschließenden Begrenzung der Versiegelungsflächen wird die städtebaulich und ortsplane-risch 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 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 in Verbindung mit der Festsetzung der absoluten Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 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 „Vorentwurf“ zum Bebauungsplan Nr. 21 wird eine Festsetzung dahingehend aufgenommen werden, wonach

- die Baugrenzen nur für untergeordnete Bauteile, wie Wetterschutz, Überdachung, Vordach, Windfang, usw. in einer Tiefe von bis zu maximal 1,5 m überschritten werden darf.
  - ⇒ Insgesamt sichert dies der Gemeinde als Bauherrin eine angemessene Flexibilität bei der Positionierung des Gebäude oder bei späteren bzw. nachträglichen Anbauten kleineren Umfangs.

### 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 Dächern 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.



Mit dem „Vorentwurf“ 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 (Wagenhalle) 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.

#### Bauweise:

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes wird für das geplante Feuerwehrgerätehaus eine von der offenen Bauweise abweichende 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 heutige Maß 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 und 25 BauGB'25)

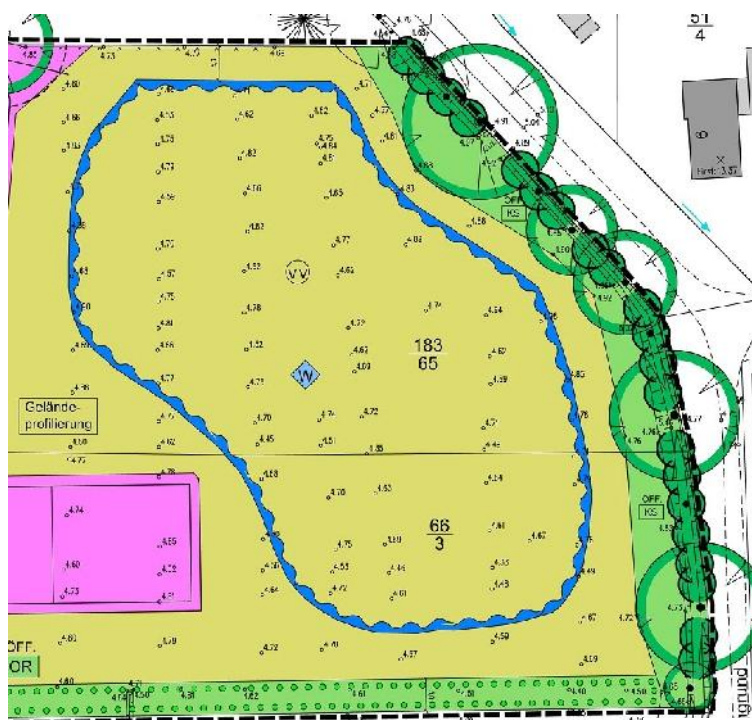
Zur *Kompensation* von Eingriffen in Natur und Landschaft werden mit der „Entwurfplanung“ in dem zu erstellenden Umweltbericht (als integrierter Teil II der Begründung) Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen darzulegen sein.

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

- Der planzeichnerisch (Teil A) festgesetzte Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von mind. 1,5 m bis 2,0 m darf nicht befahren werden, nicht für Aufschüttungen oder Abgrabungen und nicht als (Zwischen-)Lagerfläche genutzt werden, um Schäden an Wurzeln, Stamm und Krone zu vermeiden.
  - Unvermeidbare Arbeiten bei Bäumen in deren Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises mind. 1,5 m sind von der vom Baum abgewandten Seite auszuführen.
  - Bei unvermeidbaren Arbeiten in Nähe zum Bäumen / Großbäumen sind die Stämme der Bäume mit einem effektiven Stammschutz zu versehen, z. B. aus umgelegten Drainagerohren mit stabilen Holzbohlen.
  - Bei unvermeidbaren Tiefbauarbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen zzgl. eines Umkreises von mind. 1,5 m sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten unter fachlicher Aufsicht eines Baumsachverständigen Wurzelsuchgräben herzustellen.
  - Sofern beim Aufgraben Starkwurzeln auftreten / gefunden werden sollten, so sind fachgerecht saubere und glatte Schnitte herzustellen. Es ist nicht zulässig, z. B. mit einem Bagger oder anderem Großgerät Starkwurzeln abzureißen.
- Um die bauliche Dominanz der zukünftigen Feuerwehrwache, die durch die notwendigen Aufschüttungen gegenüber den randlichen Plangebietsflächen entstehen, zu mindern und das Ortsbild neuzugestalten ist die planzeichnerisch (Teil A) festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sind.

z.B. im westlichen Teil in Form eines dichter Gehölzsaum und im östlichen Teil eine durchlässige Baumreihe, welche in der weiteren Planung noch zu konkretisieren wäre. Gemeindlichen Planungsziel ist dabei, dass eine wirksame Eingrünung nach Süden erreicht wird, die nach Osten durchlässig ist, um eine durchgehende Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche als Weide zu ermöglichen.

- Zum Schutz des östlichen Knicks und der planzeichnerisch festgesetzten „Knick-Überhälter“ als das Orts- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, denn der vorgelagerten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knick-Schutzstreifen“ kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum zu, so dass in dieser Fläche
  - die Errichtung baulicher Anlagen,
  - das Anlegen von Nutz- oder Ziergärten,
  - das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Wegen, Stell- und Lagerflächen,
  - die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und
  - das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig ist.
  - Der „Knick-Schutzstreifen“ ist ab dem Knickwallfuß unter Aufnahme und sachgerechter Entsorgung des Mähgutes mind. 1 x jährlich nach dem 15. Juli zu mähen, um etwaigen Gehölzaufwuchs zu verhindern und somit dauerhaft zu pflügen.
- Abweichend von einer Regelpflegemaßnahme wird mit dem „Vorentwurf“ festgesetzt, dass die planzeichnerisch festgesetzten ehemaligen „Knick-Überhälter“ mit Rechtskraft dieser Bebauungsplansatzung als das Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten und fachgerecht durch die Gemeinde als Eigentümerin zu pflegen sind.
- Ausweisung einer Fläche, östlich an das Betriebsgrundstück der Feuerwehr angrenzend, für die „Regelung des Wasserabflusses“ in Überlagerung mit einer „Fläche für die Landwirtschaft“ (siehe auch nebenstehende **Abb. 7c**). In dieser Fläche könnte das auf den versiegelten Flächen der Feuerwehr anfallende Niederschlagswasser großräumig diffus versickern und verdunsten. Bei der diffusen Ableitung des Oberflächenwassers über eine landwirtschaftliche Fläche handelt es sich nicht um eine erlaubnispflichtige Entwässerungsanlage,



(Quelle: Vorentwurf, BIS-S, 30.04.2026)

**Abb. 7c**



so dass keine flächige Bodenauffüllung zur Überdeckung des Grundwasserspiegels erforderlich wird.

- Durch leichte randliche landschaftsgerechte Geländeprofilierung kann ein Abfließen des Wassers in Nachbarflächen verhindert und der Retentionsraum gefasst werden.
  - Die landwirtschaftliche Fläche könnte weiter als Grünland unterhalten und genutzt werden. Zeitweilig höhere Wasserstände bei Starkregenereignissen wären bei Zuweisung und planzeichnerischen 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, insbesondere in Bezug auf 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 (z. B. Dachneigung, Freiflächengestaltung, Beleuchtung, Nebenanlagen usw.) 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:

- 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.
- **Dachneigung / Dächer** bei Haupt- und Nebenanlagen, zur Sicherstellung, dass neben der Dachneigung der Hauptgebäude auch andere Dachneigungen und Dachformen zulässig sind.

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 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 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 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 Fachbeitrages als Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ausreichend und wird im Umweltbericht integrierter Teil der Begründung sein.

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 alsdann 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.

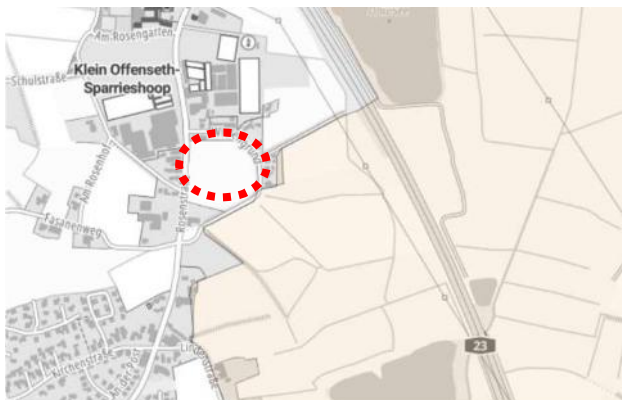
Im Zuge der weiteren Planentwicklung werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und einschließlich der hieraus erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in die „Entwurfsplanung“ eingestellt.

Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollen nach dem derzeitigen Planungs- und Beratungsstand außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Hierzu stehen der Gemeinde als Bauherrin und Eigentümerin 27.781 Öko-Punkte auf von der unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ausgleichsflächen zur Verfügung.

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

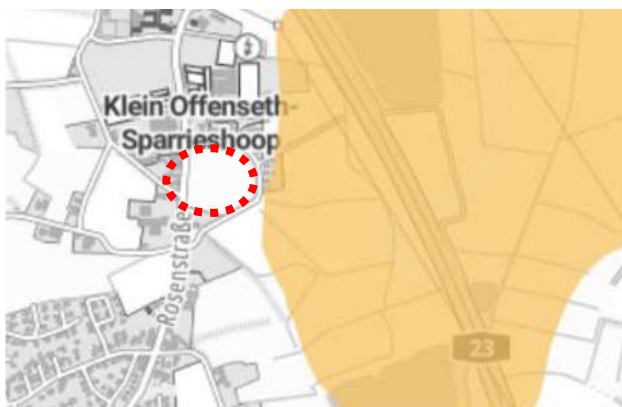
Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen die FFH-Gebiete „Klein Offenseth-Bokelsesser Moor“ (DE 2124-301) und „Obere Krückau“ (DE 2224-306).

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“ zu ergreifen.



men“ 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 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 der privaten Freiflächen ist auf das Anpflanzen von Ziergehölzen oder Zierblumen mit erhöhtem Verwilderingspotential zu verzichten. Pflanzenarten, die als invasive Neophyten gelten, dürfen nach der EU VO Nr. 1143/2014 keine Verwendung finden.
- Auffangen des anfallenden Niederschlagswasser und ggf. Nutzung als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Frei- und Gartenflächen soweit es nicht zur Versickerung / Verdunstung gebracht wird.
- 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 nachstehende **Abb. 8e**), die künstlich beleuchtet werden müssen, sodass die Beleuchtung zu den östlich gelegenen Flächen der Regenrückhaltung / Retention und insbesondere zu den östlichen angrenzenden Landschaftselementen (Knicks) abzuschirmen und zudem staubdicht auszubilden ist. Eine Aufhellung ist zu vermeiden.



Quelle: „Begrenzung von Lichtemissionen“ / Merkblatt für Gemeinden, Bundesamt für Umwelt BAFU / Schweizerischer Gemeindeverband SGV, 2021

Abb. 8e

### 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.

#### Bauzeitenregelung Fällung:

Sofern eine Fällung von Bäumen (im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet) mit Tagesquartierspotenzial erforderlich werden sollte, wovon derzeit nicht ausgegangen wird, muss die Fällung in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse (Dezember bis Ende Februar) erfolgen, um Tötungen von Tieren in ihren Quartieren zu vermeiden.

#### 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.

#### Artenschutzrechtlicher Ausgleich:

Ein artenschutzrechtlicher Ausgleich ist nach dem dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich. Vertiefende Untersuchungen folgen im Zuge der weiteren Projektentwicklung.

#### 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 Wohngebietsplanung stehen und dementsprechend auch ein zu betrachtender Belang in der Bebauungsplanung darstellen.

Die Maßnahmen vor Ort können hier mit Blick auf die zu erstellende „Entwurfsplanung“ nachfolgend wie folgt benannt werden:

- Es ist davon auszugehen, dass eine Verlegung einer Gasleitung nicht vorgesehen werden wird, so dass die Nutzung fossiler Brennstoffe eingeschränkt werden kann.
- Vollständige Versickerung / Verdunstung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers im östlichen Bereich des Plangebiets in Verbindung mit seitlich am Betriebsstandort angeordneten Mulden.
- Erhalt und Schutz des Gehölzbestandes (Knick mit Überhältern) an der östlichen Plangebietsseite innerhalb öffentlicher Grünflächen (Saumstreifen).
- Nutzung der östlichen unbebauten Plangebietsflächen für die Verdunstung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland.



Zeitweilig höhere Wasserstände bei Starkregenereignissen wären bei Zuweisung einer Entwässerungsfunktion („Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“) im betroffenen Bereich zu tolerieren.

- 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<sub>2</sub>.
- 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.

Vorstehende Erläuterungen sollen an dieser Stelle aufzeigen, dass die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop mit der Planung und bereits mit der „Vorentsplanung“ eine Vielzahl von Festsetzungen und Regelungen 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 Klimaschutzgesetz ein Vorbild sein zu können.

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

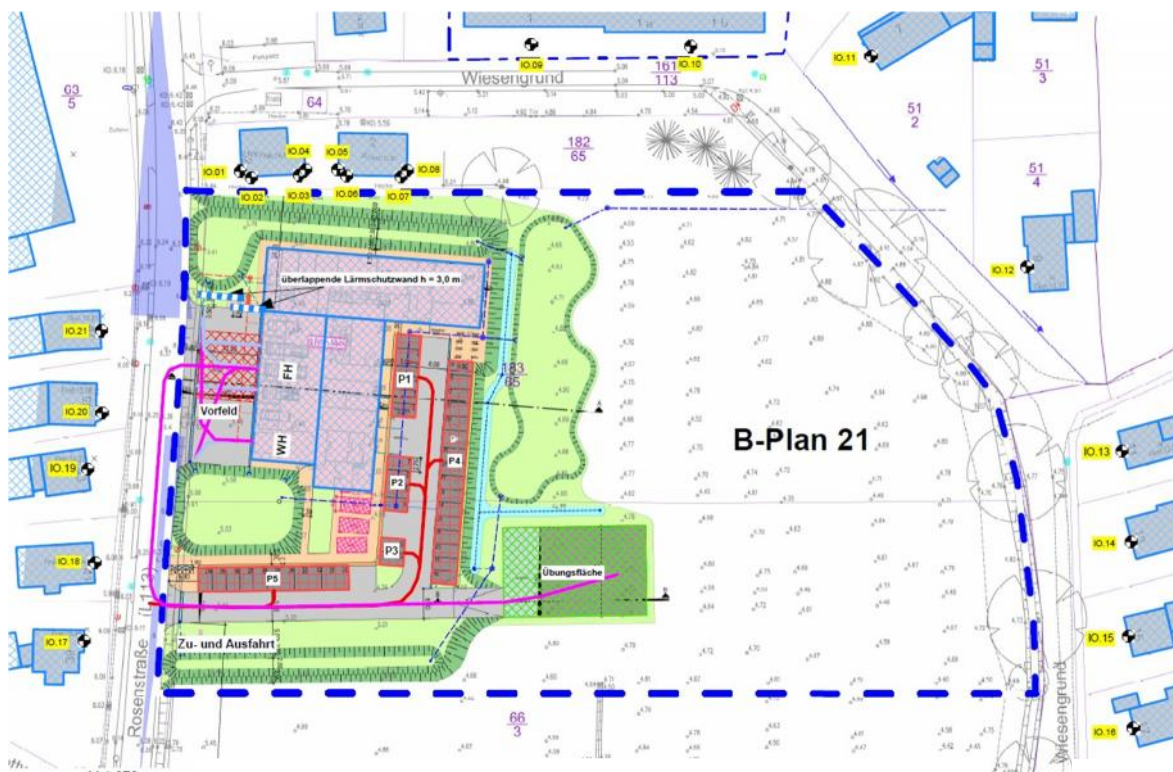
Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde frühzeitig eine „Schalltechnische Untersuchung“ (siehe Quellenverzeichnis) erstellt, um die Geräuscheinwirkungen von der geplanten Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr beurteilen und bewerten zu können. Diese wurde mit Datum vom 5. April 2025 auf der Grundlage einer ersten Hochbauplanung (siehe auch nachfolgende **Abb. 9a**) 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,

- dass tagsüber ebenfalls keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten, jedoch zur Nachtzeit, d. h. zwischen 22:00 und 06:00 Uhr, unvermeidbar sind.

- 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.

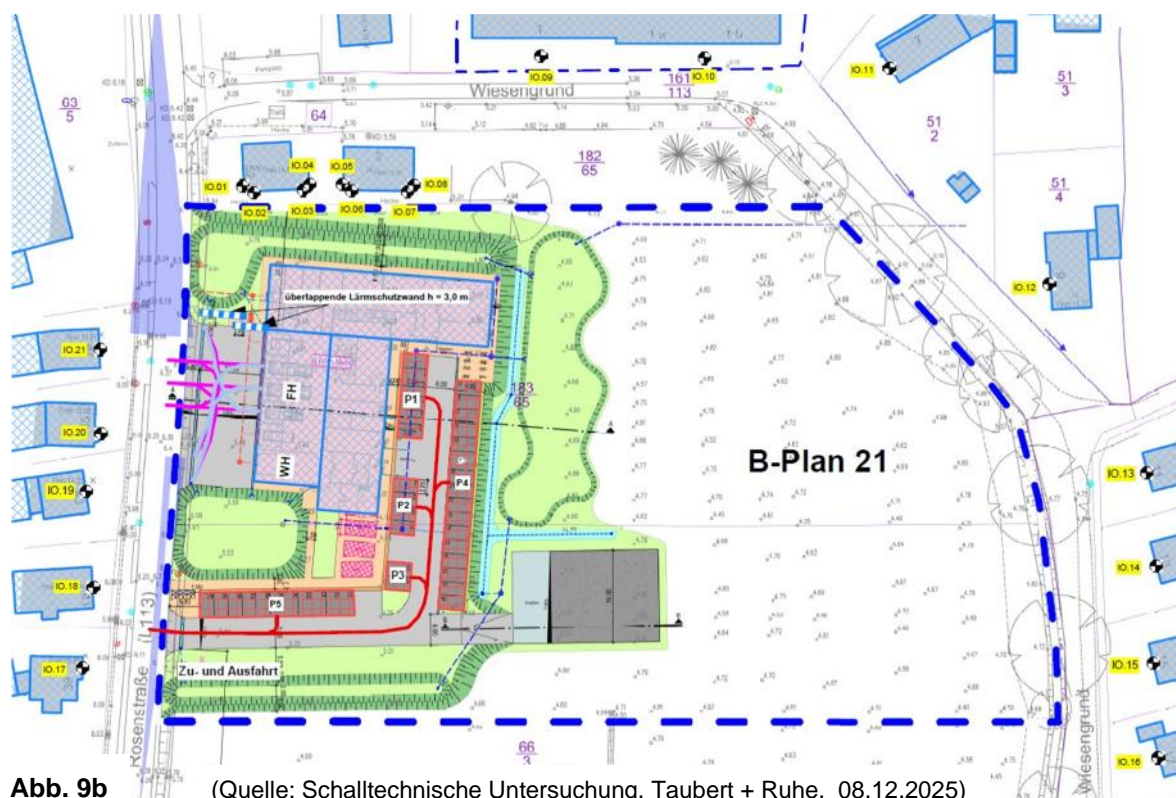


Abb. 9b (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Taubert + Ruhe, 08.12.2025)

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.

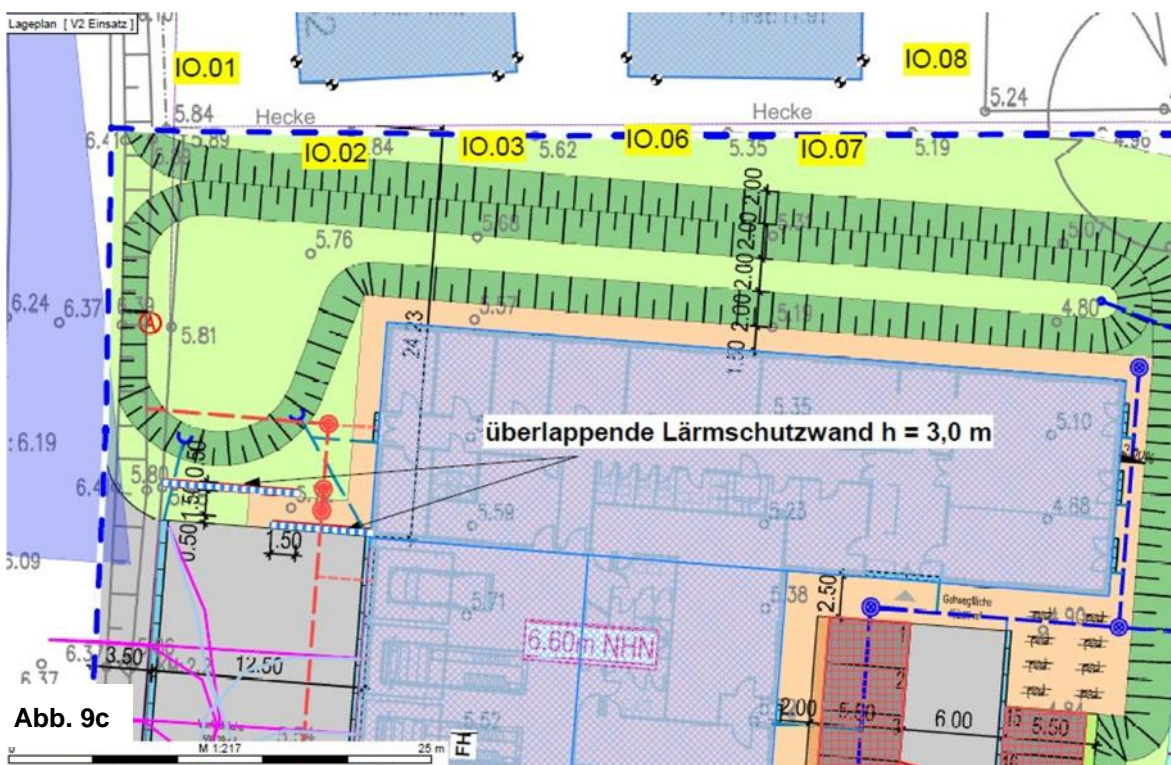
In Einklang mit der aktuellen Rechtsprechung sind die Überschreitungen aus dem Einsatzbetrieb der Feuerwehr aufgrund der Bedeutung der Feuerwehr als sozialadäquat zu betrachten und führen nicht zwingend zu Schallschutzmaßnahmen.

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.



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

### Vorschläge für 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 wird aus schalltechnischer Sicht vorgeschlagen, folgende Festsetzungen im Textteil B, unter Kennzeichnung der betreffenden Bereiche im Planteil A, aufzunehmen:

- ✓ 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 Darstellung 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  $R_w = 25$  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.

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

Gegenüber Planungsüberlegungen zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in 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**).



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



**Abb. 10b** für die Bauleitplanung maßgebliches „Planungskonzept“ aus 2025

Für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist eine getrennte Ein- und Ausfahrt im mittleren Grundstücksbereich zur „Rosenstraße“ vorgesehen (siehe auch vorangestellte **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, so dass eine gefahrungsfreie Ausfahrt ohne Einsatz der Martinshörner grundsätzlich möglich ist (Auszug aus dem Schalltechnischen Gutachten, 08.12.2025; auch als Anlage zu dieser Begründung).

## 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 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 Träger 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“.

### 10.2 Frischwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird für das Plangebiet durch den Wasserverband Krempermarsch gewährleistet. Das Grundstück wird an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang anzuschließen sein.

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

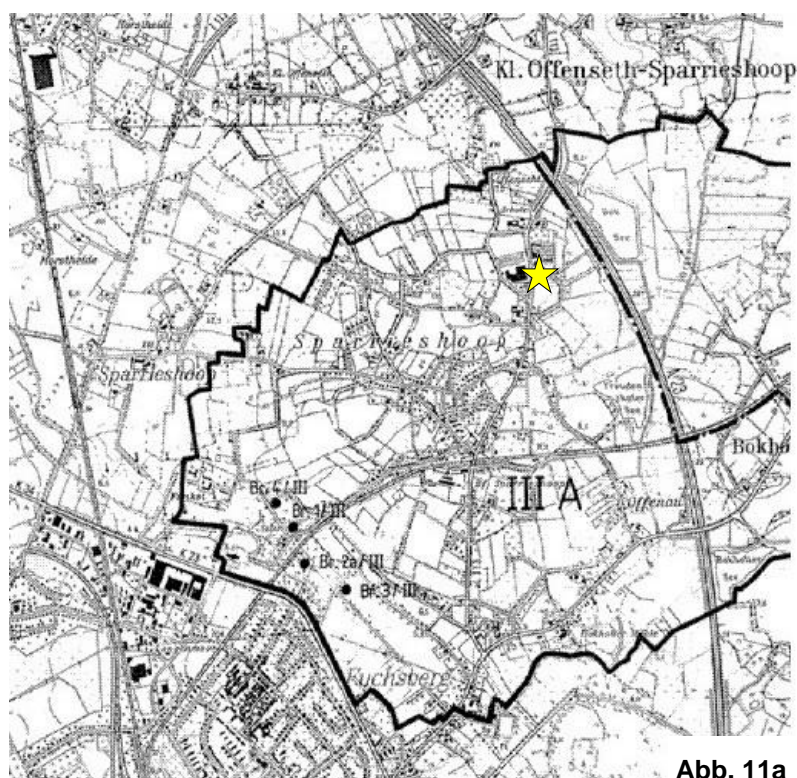
### 10.3 Regenwasserbeseitigung

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.



**Abb. 11a**

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

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.

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

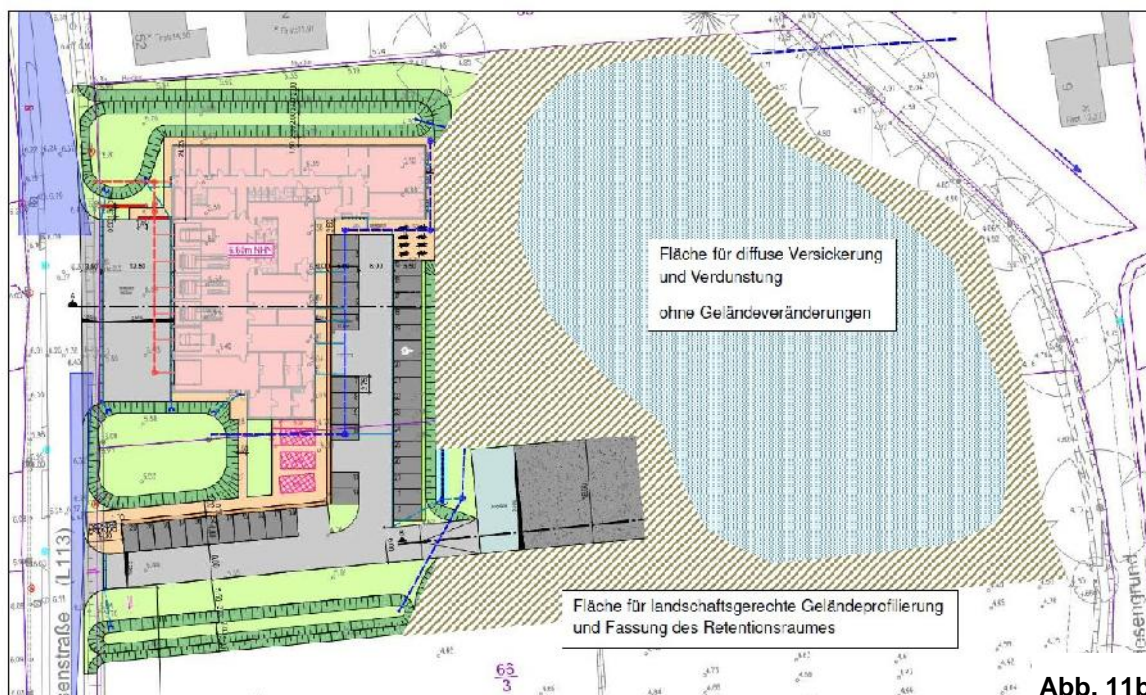
Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet wäre die Nutzung von Erdwärme, sofern überhaupt im Zuge der Vorhabenrealisierung notwendig oder gewollt, genehmigungspflichtig.

### Regenrückhaltung:

Im Zuge der Projektentwicklung wurde seitens des beauftragten Landschaftsplanungsbüros mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Grundsätzliches zu den Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung angesprochen.

Im Sinne der Schonung des Wasserhaushaltes (Darzulegen im „A-RW 1“-Nachweis) wird durch die Wasserbehörde einer Versickerung/ Verdunstung des Oberflächenwassers zur Abflussminimierung der Vorzug vor einer derzeit im Zusammenhang mit der Hochbauplanung dargestellten Regenrückhaltung (vgl. auch vorangestellte **Abb. 10b**), bei welcher der Abfluss verzögert, jedoch nicht wesentlich vermindert wird, gegeben.

Für den geplanten Feuerwehrstandort in Klein Offenseth-Sparrieshoop wäre als Alternative zum Regenrückhaltebecken vorstellbar, auf dem Feuerwehrgelände, welches aufgrund der Geländeauffüllung voraussichtlich eine ausreichende Grundwasserüberdeckung für Entwässerungsanlagen hat, wie geplant Versickerungsmulden herzustellen und das überschüssige Wasser über Rigolen in die östlich angrenzende Fläche abzuleiten.



**Abb. 11b**

Systemskizze zur Entwässerungsoption: diffuse Ableitung des Oberflächenwassers über eine landwirtschaftliche Fläche  
B-Plan Nr. 21 Klein Offenseth-Sparrieshoop

Franke's Landschaften und Objekte  
Kiel, 04.03.2026



In dieser Fläche könnte das Wasser großräumig diffus versickern und verdunsten. Bei der diffusen Ableitung des Oberflächenwassers über eine landwirtschaftliche Fläche handelt es sich nach Aussage der unteren Wasserbehörde nicht um eine erlaubnispflichtige Entwässerungsanlage, so dass keine flächige Bodenauffüllung zur Überdeckung des Grundwasserspiegels erforderlich wird (siehe auch die vorangestellte **Abb. 11b**).

Ggf. ist durch leichte randliche Geländeprofilierung ein Abfließen des Wassers in Nachbarflächen zu verhindern. Der Aufwand dafür wäre vermutlich geringer als der Bau eines gedichteten, gegen Auftrieb gesicherten Rückhaltebeckens. Ebenso der Eingriff in das Landschaftsbild.

Die landwirtschaftliche Fläche könnte weiter als Grünland unterhalten und genutzt werden. Zeitweilig höhere Wasserstände bei Starkregenereignissen wären bei Zuweisung und planzeichnerischen Festsetzung einer Entwässerungsfunktion („Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“) im betroffenen Bereich zu tolerieren.

Diese Option wird neben der Regenrückhaltung mittels eines Beckens in die weiteren Planungsüberlegungen und in die Abstimmung des Entwässerungskonzeptes einbezogen und zu prüfen sein.

#### Wasserhaushaltsbilanz / A-RW-1:

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.

Unter Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträgern (nach § 4 (1) BauGB) eingehenden Stellungnahmen und den vorgenannten Optionen einer Regenrückhaltung wird die Gemeinde mit der „Entwurfsplanung“

ein „Wasserwirtschaftliches Konzept“ als Nachweis zu den Anforderungen an die Wasserhaushaltsbilanz nach „A-RW-1“ erstellen lassen und in das weitere Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB geben.

#### 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 die beauftragten 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.

Der Hintergrund 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 vorabgestellten **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 Plangebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Mit unmittelbarem Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche „Rosenstraße“ wird ein Abfallbehälterstandort ausgewiesen und festgesetzt.

## 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 m<sup>3</sup>/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.

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

Die Feuerwehrezufahrt 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 im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens bauseits nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen sein.

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 nachgeordneten Hochbau- und Erschließungsplanung in dem erforderlichen Maße zu berücksichtigen.

Das Wasserschutzgebiet wird nach § 5 Abs. 4 bzw. nach § 9 Abs. 6 BauGB symbolhaft nachrichtlich in die Planzeichnung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 privaten Grünflächen 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 mit Erhaltungsgebot festzusetzen sein, sodass sie nicht mehr der Knickpflege unterliegen.

Der Knick wird nachrichtlich nach § 5 Abs. 4 BauGB symbolhaft in die Planzeichnung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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.

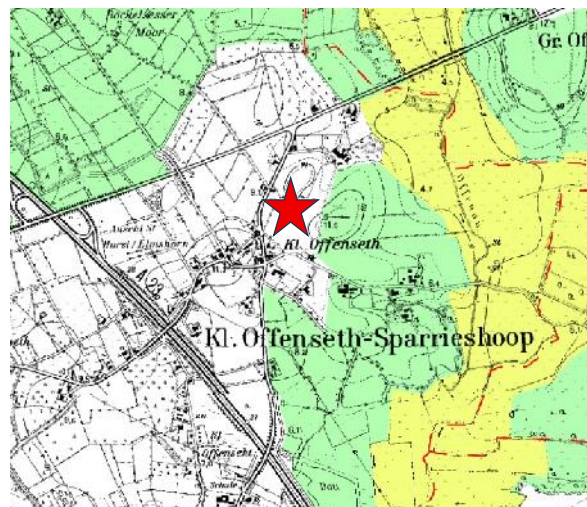
Das Landschaftsschutzgebiet ist rund 2.020 ha groß und umfasst die Gemarkungsteile Klein Offenseth-Bokelsesser Moor, Bokelseß, Brande-Hörnerkirchen, Groß Offenseth-Aspern, Bokholt-Hanredder und Klein Offenseth-Sparrieshoop.

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 **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 vorgehalten sind.



(Quelle: Kreis Pinneberg, FD Umwelt, untere Naturschutzbehörde, 1998)

## 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 vorhanden bzw. der Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop auch als Grundstückseigentümerin bekannt, können zunächst aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.



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 vorhandenen 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 Oberboden 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.

Zudem ist im Zuge der Vorhabenrealisierung bzw. bei der Plangebietserschließung darauf zu achten, dass bei dem Abtrag, einer Aufschüttung, einer Umlagerung oder eines Austauschs von **Boden** vorbehaltlich der weiteren konkreten Planung unter anderem Folgendes einzuhalten ist:

Insbesondere wäre darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden vom Anfallort weg für eine Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen.

- Hinweis:  
ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - diese können von den nachstehenden Vorgaben abweichen. Sie sind jedoch ohne Übergangsfrist ab dem 01.08.2023 zwingend einzuhalten. Die Ersatzbaustoffverordnung findet u.a. Anwendung im Hinblick auf den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke Anwendung.



- 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.
  - ⇒ 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.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit der Entsorgung nicht begonnen werden darf, bevor die Prüfung des geplanten Entsorgungswegs erfolgen konnte und die untere Abfallentsorgungsbehörde bestätigt hat, dass der Entsorgungsweg genutzt werden kann.

Der sachgerechte Umgang entsprechend § 1 Abs. 6 Buchstabe 7 Ziffer e) BauGB kann durch die plangebende Gemeinde im Zuge des Planaufstellungsverfahrens insofern gewährleistet, 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.

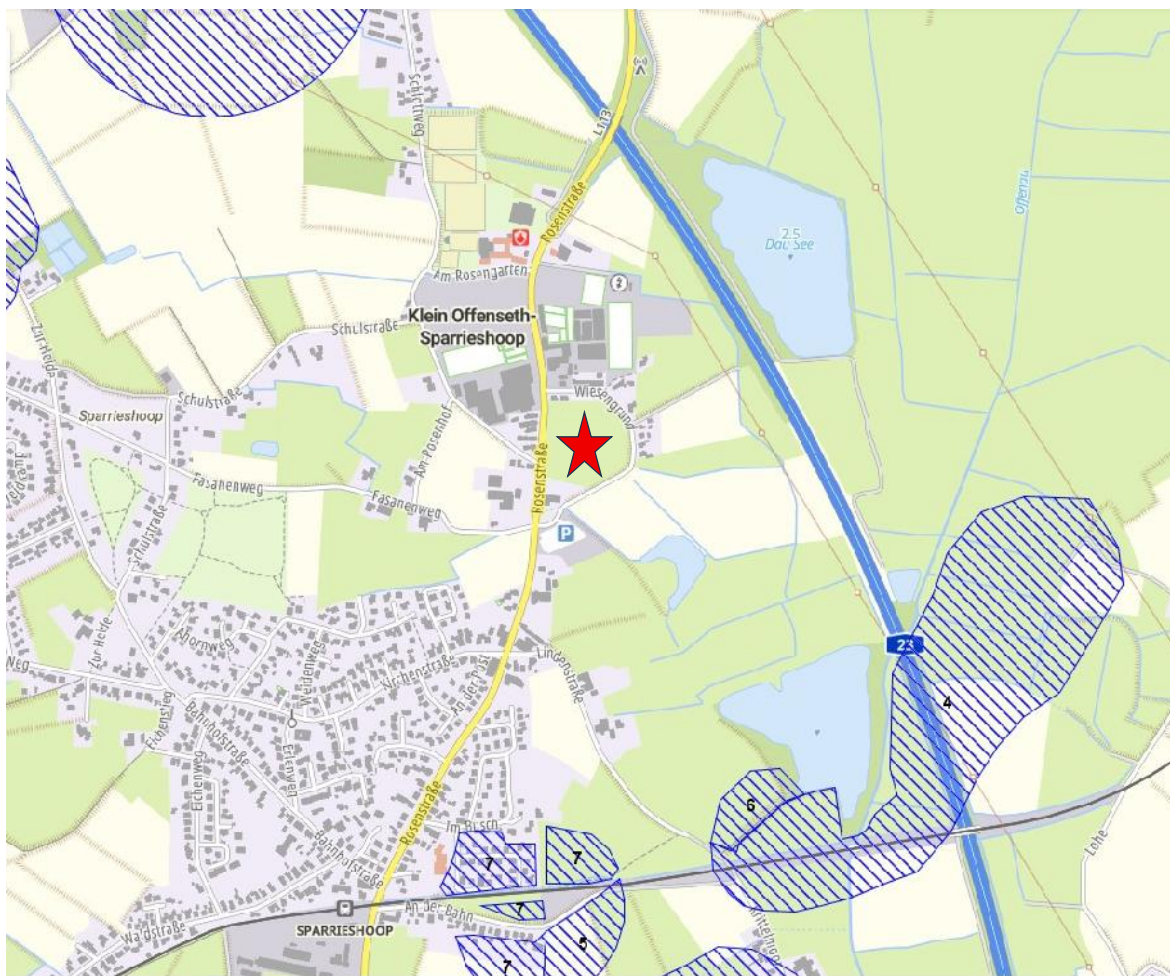
### 14.3 Kampfmittel

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**).



(Quelle: Archäologie-Atlas SH: <https://danord.gdi-sh.de/view/ArchaeologieSH>)

**Abb. 13**

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind für die Gemeinde Klein Offenseth-Sparrieshoop nicht erkennbar.

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 zur Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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. <sup>(FH)</sup>  
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.