Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)

Stand: 23.05.2016

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Hauptstraße"

Begründung

(Planungsstand: Entwurf)

Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)
Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6

für ein Gebiet nördlich der Hauptstraße

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Moorrege
Hauptstraße 60
25462 Rellingen

Auftragnehmer:

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 Pinneberg
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines 5

2. Planungsanlass und Planungsziele 6

3. Rechtlicher Planungsrahmen 7

3.1. Regionalplan 7
3.2. Vorbereitende Bauleitplanung 9
3.3. Verbindliche Bauleitplanung 10

4. Städtebauliche Festsetzungen 11

4.1. Art der baulichen Nutzung 11
4.2. Ausschluss von Nutzungen 11
4.2.1. Geruchsemittierende Betriebe 11
4.2.2. Einzelhandel 11
4.3. Maß der baulichen Nutzung 12
4.3.1. Grundflächenzahl 12
4.3.2. Geschossflächenzahl 12
4.3.3. Gebäudehöhen 12
4.3.4. Vollgeschosse 13
4.4. Bauweise 13
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen 13
4.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze 13

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO) 14

5.1. Werbeanlagen 14
5.2. Fassaden und Dächer 14

6. Natur und Landschaft 15

6.1. Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen 15
6.2. Schutz von Bäumen außerhalb des Plangebietes 15

7. Verkehrliche Erschließung 16

7.1. Überörtliche Erschließung 16
7.2. Innere Erschließung 16
7.3. Anschluss an den ÖPNV 17

8. Ver- und Entsorgung 18

8.1. Versorgung mit Strom, Wasser, Gas etc. 18
8.2. Versorgung mit Telekommunikation 18
8.3. Entwässerung 18
8.4. Abfallbeseitigung 19

9. Schallschutz 20

10. Eingriffsregelung 21

11. Umweltprüfung 21

12. Umweltbericht 21

13. Boden/Altablagerungen 22

13.1. Boden 22
13.2. Bodenverunreinigungen 23
13.3. Kampfmittel 23

14. Denkmalschutz 23

15. Kosten 24

Anlage:

- dänekamp und partner; 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 6; Wasserwirtschaftliches Konzept; Pinneberg; Stand September 2015.

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 0,29 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 liegt im Osten des Gemeindegebietes von Heidgraben und wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen und Norden durch die gewerbliche Bebauung im Bebauungsplan Nr. 6,
- im Osten durch unbebaute Flächen und
- im Süden durch die Hauptstraße (L 107) mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Auf dem Luftbild ist der Geltungsbereich noch stark bewachsen. Ein Antrag auf Umwandlung des Waldes für die Flurstücke 52/2 und 628/50 wurde von der unteren Forstbehörde genehmigt. Die Bäume sind bereits gefällt.

Das Plangebiet ist noch nicht bebaut. Es wird vom mehreren Gräben durchquert. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich noch einige Bäume. Diese stehen zwar außerhalb des Geltungsbereiches, sollen aber dennoch erhalten werden. Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Privatbesitz. Die Fläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet 07 "Moorige Feuchtgebiete".

Das Plangebiet fällt in der Tendenz von Nordwest nach Südost um etwa 1,50 Meter ab. Demgemäß liegt die tiefste Stelle im südöstlichen Bereich des Plangebietes auf rund 8,12 m üNN.

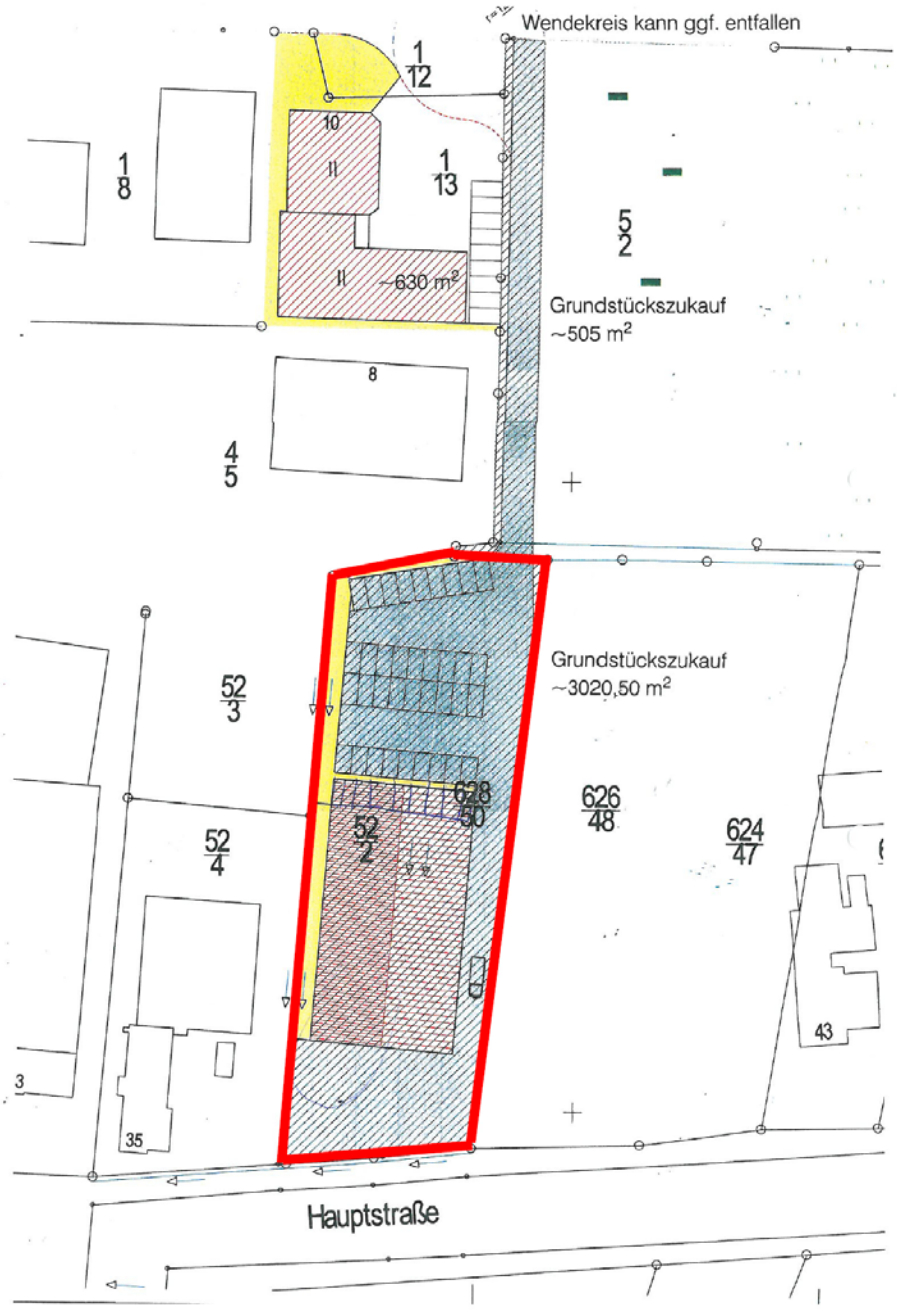
Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde im Dezember 1986 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben geschaffen. Im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind für Bereiche des Bebauungsplanes Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsarten erforderlich gewesen, um so die Verträglichkeit der unterschiedlichen Bereiche zu gewährleisten.

Die Erhard Luttkau GmbH hat ihren Standort direkt am Spökerdamm und möchte nun ihre Anlage um eine weitere Halle erweitern.

Abbildung 2 – Geplanter Hallenneubau (ohne Maßstab)



Der Bebauungsplan Nr. 6 lässt eine Erweiterung jedoch nicht zu, da der Änderungs- und Erweiterungsbereich teilweise außerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 liegt. Die Erweiterung des Betriebes bzw. des Betriebsgeländes setzt folglich eine entsprechende Bauleitplanung voraus. Hierbei soll sich die 1. Änderung und Erweiterung an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 orientieren.

Planungsziel der Gemeinde Heidgraben ist es somit, als Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Betriebes sowie für die Sicherung der vorhandenen und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze die benötigten Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan Planungsraum I (1998) ist für den Geltungsbereich eine Grünverbindung eingezeichnet. Das Areal östlich der 1. Änderung und Erweiterung wird nicht als Gewerbegebiet überplant und behält seine Funktion. Hier ist die Grünverbindung weiterhin gesichert.

Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

3.2. Stellungnahme der Landesplanung:

"[...] Die Gemeinde Heidgraben kann als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion gemäß Ziffer 2.6 Abs. 1 LEP 2010 eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe treffen. Die o. g. Bauleitplanung dient der Vorbereitung eines Hallenneubaus der Fa. Erhard Luttkau GmbH, insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Jedoch sind zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems insbesondere mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen, die eine diesem Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen (Ziff. 2.8 Abs. 11 LEP 2010). Daher sind auf den GE-Flächen Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich auszuschließen (Maßgabe). Ausnahmsweise können aber Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche alternativ 200/250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig sein, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Hinsichtlich der Begründung und einer textlichen Festsetzung verweise ich auf die Formulierungshilfe der Landesplanung, die ich als Anlage diesem Schreiben beifüge.

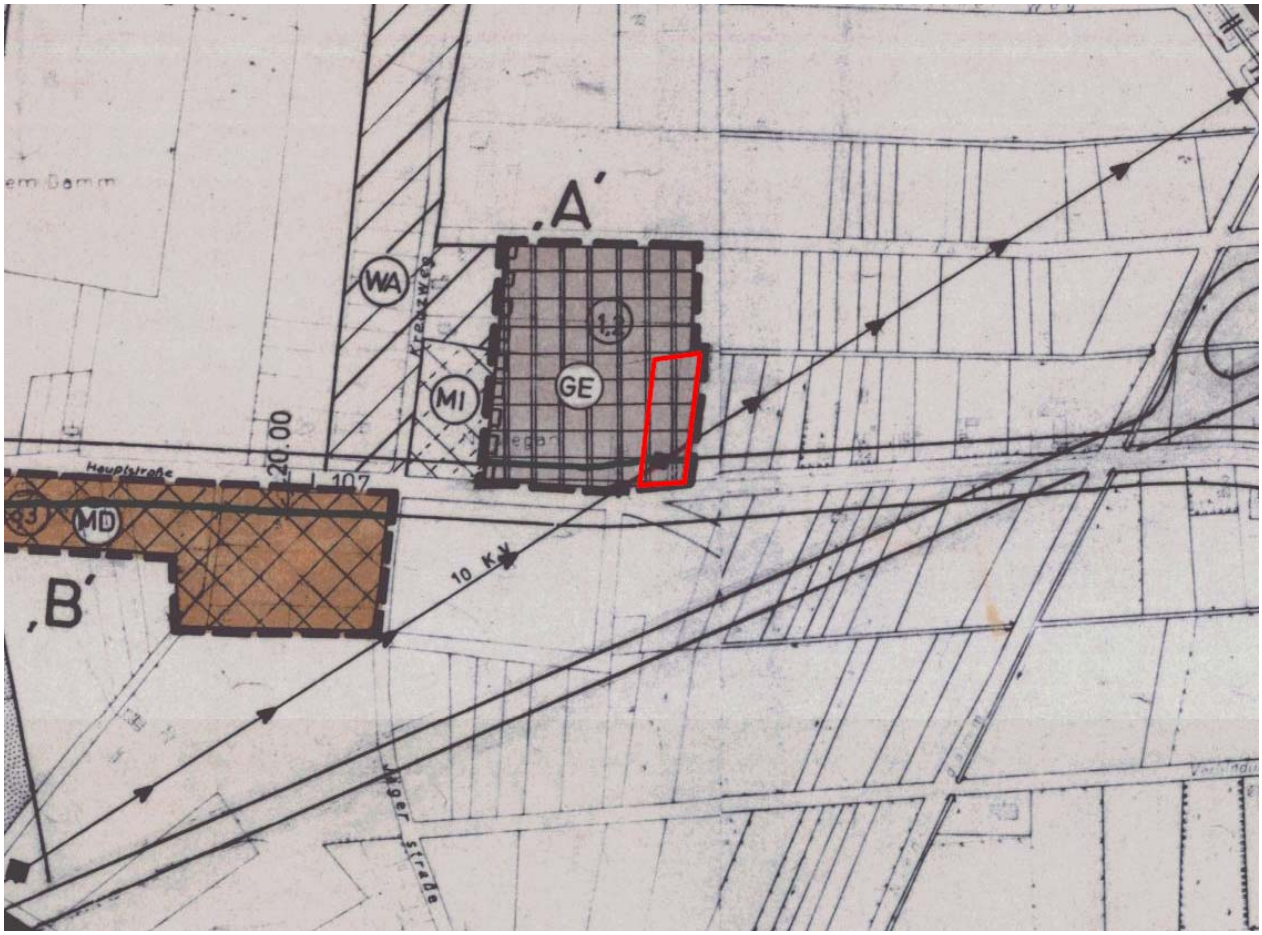
Unter der Voraussetzung der Umsetzung der o. g. Maßgabe kann bestätigt werden, dass Ziele der Raumordnung der genannten Bauleitplanung der Gemeinde Heidgraben nicht entgegenstehen. [...]" (Stellungnahme der Landesplanung vom 18.05.2015).

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Gemeinden Heidgraben und Moorrege sowie der Städte Tornesch und Uetersen ist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 4 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



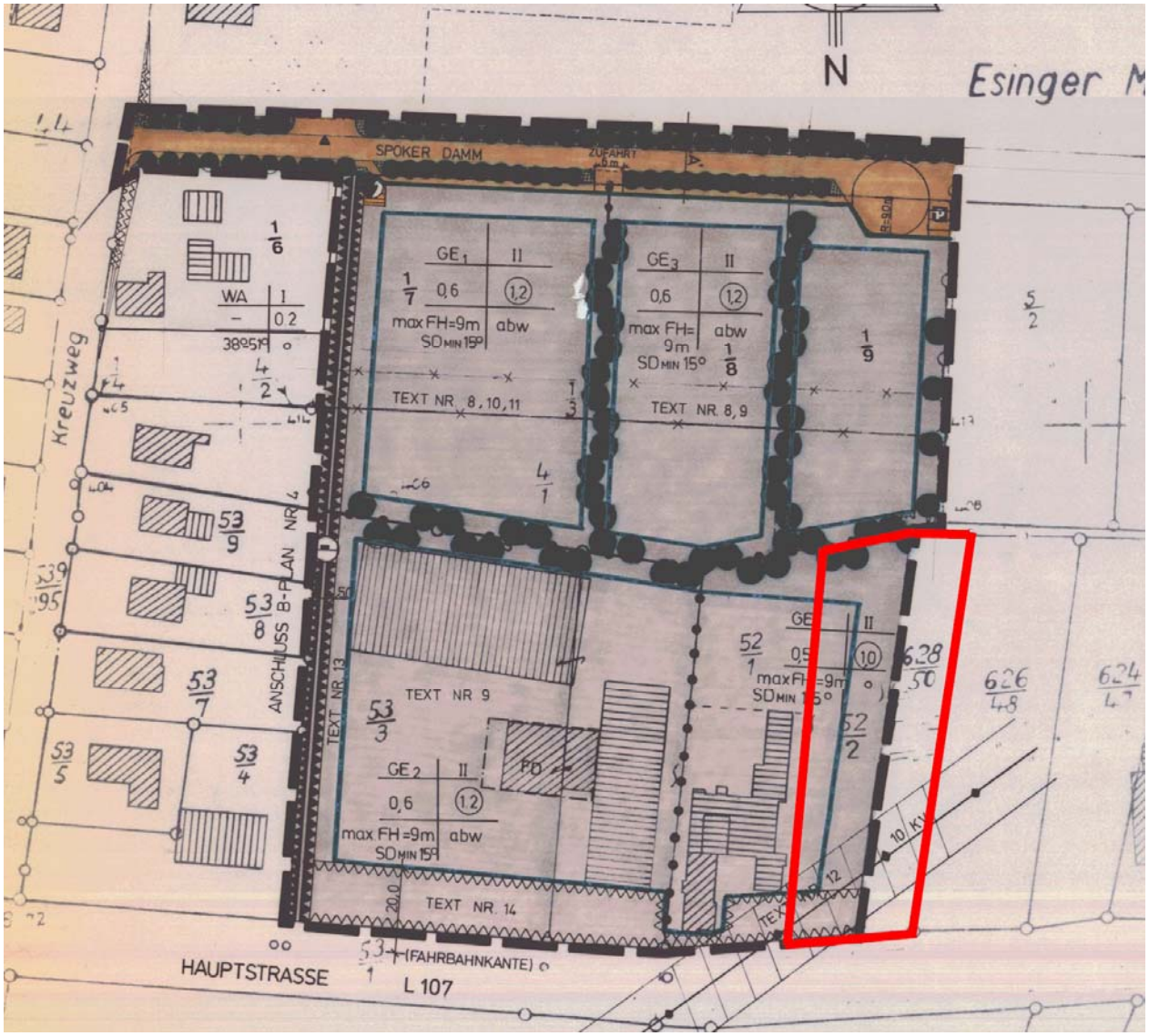
3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Ein Teilbereich des Änderungs- und Erweiterungsbereiches ist mit dem Bebauungsplan Nr. 6 überplant. Die Festsetzungen sollen weitestgehend übernommen werden, die Baugrenzen werden bis auf das Flurstück 628/50 erweitert. Festgesetzt wurden u.a.:

- eine GRZ von 0,5,
- eine GFZ von 1,0,
- maximal 2 Vollgeschosse
- die offene Bauweise sowie
- ein Satteldach mit mind. 15 ° Dachneigung.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Abbildung 5 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 (ohne Maßstab)



4. Städtebauliche Festsetzungen

Mit der 1. Änderung und Erweiterung werden gemäß den Aussagen im Kapitel 2 Planungsanlass und Planungsziele, die für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 getroffenen städtebaulichen Festsetzungen, grundsätzlich übernommen. Damit ist eine im Wesentlichen einheitliche Gebäude- und Nutzungsstruktur gesichert.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugrundstück wird als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbetrieben. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Zugleich wird durch den mit dieser Festsetzung verbundenen Ausschluss erheblich störender Gewerbebetriebe (wie sie in einem Industriegebiet zulässig wären) vermieden, dass vor allem die unmittelbare Nachbarschaft unzumutbar durch Emissionen jeder Art belastet werden kann. Damit entspricht dieser Gebietstyp der im Kapitel 2 "Planungsanlass und Planungsziele" beschriebenen Zielsetzung.

Aus dem Bebauungsplan Nr. 6 wird zusätzlich die folgende Festsetzung übernommen: In dem Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht – und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulässig. Diese wären gemäß BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Im Einzelfall kann Wohnen auch in einem Gewerbegebiet zulässig sein, wenn Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und anhand der konkreten Situation zu erkennen ist, dass Konflikte mit den gewerbegebietstypischen Nutzungen nicht zu befürchten sind. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit des Wohnens anhand der Zugehörigkeit zum Betrieb überprüft.

4.2. Ausschluss von Nutzungen

4.2.1. Geruchsemittierende Betriebe

Zum Schutz der umliegenden Bebauung werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus dem B-Plan 6 übernommen: Geruchsemittierende Gewerbebetriebe oder Anlagen sind allgemein unzulässig.

4.2.2. Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan (Schl.-H.) besagt, dass "zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten [...] bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen [sind], die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen."[1] Einzelhandelsbetriebe sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden. Dieser Fall

[1] Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein; Landesentwicklungsplan; http://www.schleswig-holstein.de/STK/DE/Service/Broschueren/BroschuerenLaPla/Plaene/Brosch_LEP__blob=publicationFile.pdf Schleswig-Holstein 2010; Stand: Feb. 2013.

ist hier nicht gegeben, daher sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Den Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen. Deshalb sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m^2 Geschossfläche zulässig, wenn sie:

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

Kfz- Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben sowie Zimmereibetreibe oder Baustoffhändler etc., benötigen für Ihre Produkte ungleich mehr Stellfläche. Demgemäß kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

4.3.1. Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Gewerbegebiet ist wie im benachbarten GE eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 50 % des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen. Aufgrund der Nähe zur Wohn- und Mischbebauung, wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft.

4.3.2. Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Änderungs- und Erweiterungsbereich ist die Zahl auf 1,0 festgesetzt, um so eine erhöhte Bebauungsdichte zu vermeiden. Auch diese Festsetzungen wurden unverändert aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen.

4.3.3. Gebäudehöhen

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Firsthöhe festgesetzt. In dem Bebauungsplan Nr. 6 ist eine Firsthöhe von 9,0 m zulässig. Diese Festsetzung wird auch für den Änderungs- und Erweiterungsbereich übernommen. Das neue Gebäude soll sich in die bestehende Bebauung integrieren, ohne dabei eine störende Wirkung zu erzielen.

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Daches.

4.3.4. **Vollgeschosse**

Auch die Anzahl der Vollgeschosse, in diesem Fall zwei, soll sich an die bestehende Bebauung anpassen. Durch die Beschränkung der Geschossigkeit wird in Verbindung mit der beschränkten Firsthöhe vermieden, dass durch höhere Baukörper eine unerwünschte Verschattung der benachbarten Bebauung und Vegetation eintritt.

4.4. Bauweise

Die Bauweise wird wie im Bebauungsplan Nr. 6 als offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen dabei mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung - errichtet werden. Gemäß § 22 BauNVO ist die maximale Gebäudelänge auf 50 m beschränkt.

4.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Die Baugrenzen schließen an die bestehenden Baugrenzen im ursprünglichen B-Plan 6 an und werden bis auf 5 m Abstand an die östliche Plangebietsgrenze erweitert. Hier soll die Innere Erschließung des Gewerbegrundstückes langführen.

4.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Beschränkung dient angesichts der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vor allem dem Schutz der vorhandenen topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten.

Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Feuerwehrumfahrten müssen teilweise jedoch direkt an die Straße gesetzt bzw. angeschlossen werden. Daher sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen.

Bei Einfriedungen handelt es sich zwar um Nebenanlagen, diese dienen jedoch der optischen landschaftsgerechte Abgrenzung. Aus diesem Grund sind Einfriedungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen jedoch eine Höhe von 0,70 cm – gemessen von der Fahrbahnoberkante – nicht überschreiten, um die Einsicht in die Straßenverkehrsfläche nicht einzuschränken.

Einfriedungen werden üblicherweise direkt an der Grundstücksgrenze errichtet. Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird. Daher muss bei der Pflanzung das künftige Wachstum berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

Durch ergänzende Festsetzungen für Werbeanlagen, Fassaden und Dächer wird sichergestellt, dass sich die bestehenden Baukörper in die Nachbarschaft einfügen; außerdem wird vermieden, dass Baukörper entstehen, die mit der Lage am Ortsrand nicht vereinbar wären. Dabei sind die Festsetzungen so großzügig gewählt, dass die Gestaltungsspielräume für die Bauherren nicht unnötig eingeengt werden. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 6 übernommen und zum Teil ergänzt, um den gestalterischen Spielraum zu erweitern und ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen.

5.1. Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen. Werbeanlagen sind nur flach auf der Außenwand der Gebäude in waagerechter Ausführung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage pro Gebäude beträgt max. 2 qm. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in mattweißem Licht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.2. Fassaden und Dächer

Die Außenwände der Gebäude sind in weißen oder lichtgrauen Materialien herzustellen. Zulässig sind auch rote bis rotbraune sowie braune Materialien.

Zulässig sind nur Satteldächer mit mind. 15 ° Dachneigung. Die Gemeinde möchte Flachdächer an dieser Stelle vermeiden.

Die Eindeckung der Dächer ist in anthrazitfarbenen, roten bis rotbraunen oder braunen Materialien herzustellen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

6. Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

6.1. Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Anpflanzungen

Im Nordwesten befinden sich 2 Birken und eine Eiche. Im Bebauungsplan Nr. 6 wurden an dieser Stelle ein Knickerhalt bzw. Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Diese Grenzbepflanzung wird aufgegriffen und in der 1. Änderung und Erweiterung weitergeführt. Hier wird eine Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt der bestehenden Anpflanzungen festgesetzt. Diese Fläche dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie der ergänzenden Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze. Die Gehölze sind vor Eingriffen zu schützen und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sowie Oberflächenversiegelungen sind nicht zulässig.

Artenvorschläge:
Birke (Betula pubescens)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Erle (Alnus glutinosa)
Weiden in Arten (Alnus aurita. A. caprea, A. viminalis)

Für ergänzende Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.2. Schutz von Bäumen außerhalb des Plangebietes

Um die Eiche und die Erle südlich des Geltungsbereiches zu schützen, wird in deren Wurzelbereich (Baumkrone + 1,50 m) eine Fläche festgesetzt, in der Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen sind. Diese Bäume können nicht zum Erhalt festgesetzt werden, da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1. Überörtliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (L107). Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr hat gegen die Zufahrt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Heidgraben im Zuge der L 107 in Abschnitt 020 bei Station 0,600 keine Bedenken, wenn sie den Anforderungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie den anerkannten Regeln der Technik genügt. Weiterhin sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Die Anlegung der Zufahrt hat im Einvernehmen mit der Leiterin der Autobahn- und Straßenmeisterei Elmshorn, Frau Tönsing, Tel. 04121/43610, zu erfolgen. Sie kann in der Örtlichkeit und während der Bauausführung notwendig werdende technische Regelungen anordnen.

   Nach Abschluss der Bauarbeiten findet auf Verlangen der Straßenbauverwaltung eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte Mängel sind unverzüglich zu beseitigen. Die Straße in allen ihren Bestandteilen darf, soweit im Vorhergehenden nichts anderes bestimmt ist, durch die Zufahrt nicht verändert werden. Während der Ausführung der Bauarbeiten ist die Straße, soweit erforderlich, zu reinigen. Es ist nicht zulässig, Baustoffe auf der Straße zu lagern. Um Schäden an der Deckschicht der Straße zu vermeiden, dürfen bei den Bauarbeiten im befestigten Bereich der Straße nur gummibereifte Fahrzeuge/ und Geräte eingesetzt werden und Bodenaushubmassen und Material nicht auf dem unbefestigten Seitenstreifen (Bankett, Trennstreifen), den Mehrzweckstreifen und den Straßenseitengräben ab- oder zwischengelagert werden. Leiteinrichtungen und Verkehrszeichen sind bei Verschmutzungen unverzüglich zu säubern. Schnee und Eis im Bereich der Aushub und Ablagerungsstellen sind zu entfernen, soweit dies aus Gründen der Sicherheit des Straßenverkehrs erforderlich ist. Die zum Schutze von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten. Alle Verkehrsschilder, die für die durchzuführenden Maßnahmen anzuordnen sind, sind in vollreflektierender Ausführung aufzustellen.

2. Der Aufbau der Zufahrt und die Verstärkung des Radweges im Zufahrtsbereich sind wie folgt vorzunehmen: 2,5 cm Asphaltbeton AC 5 0 Lauf 11,5 cm Asphalttragschicht AC 22 TN auf 30 cm frostsicherem Kies. Die Anschlüsse an die vorhandene Deckschicht sind mit Fugenschmelzband vorzunehmen bzw. zu vergießen. Andere Verfahren (z.B. Toxo-plast) sind nicht zulässig.

3. Die Zufahrt muss außerhalb der Baumkronen liegen.

4. Die Sichtverhältnisse von der Zufahrt in den Verkehrsraum der Landesstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Das gilt auch für die Sicht auf den Radweg.

5. Rechtzeitig vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit der Gemeinde Heidgraben herzustellen.

7.2. Innere Erschließung

Der Kreis Pinneberg wies auf die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich zur L 107 (Hauptstraße) hin. Diese sind dauerhaft herzustellen und freizuhalten. Zudem sind

ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher auf dem Betriebsgrundstück(en) vorzuhalten da an der L 107 kein Parkraum zur Verfügung steht.

Vom Geltungsbereich bis zum Firmengelände weiter nördlich, am Spökerdamm soll eine Privatstraße (auch mit Lastkraftwagen befahrbar) gebaut werden. Sie ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Fläche für die Privatstraße wird nicht aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entlassen, eine Befreiung ist beantragt. Die Berechnungen zum ökologischen Ausgleich werden durch einen Fachplaner erstellt. Hochbauliche Anlagen wie z.B. Zäune o.ä. sind im LSG nicht zulässig und werden auch nicht genehmigt. Das Grundstück dafür befindet sich bereits im Eigentum der Firma Luttkau.

Die Untere Naturschutzbehörde vermerkte mit Schreiben vom 09.07.2013 dazu Folgendes:

> Die am westlich Rand des LSG und auf den Flurstück 5/2 geführte Zufahrt stellt zwar einen Verbotstatbestand in der LSG-VO dar und führt auch zu Beeinträchtigungen im Schutzgebiet; dennoch wird mit diesem Zugeständnis eine Firmenerweiterung am vorhandenen Standort möglich ohne die weit größere Beeinträchtigung eines Hallenbaus im LSG. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint eine Befreiung vom Verbotstatbestand in der LSG-VO möglich.
>
> Es wird anerkannt, dass der Erhalt von Arbeitsplätzen in Heidgraben ein großes öffentliches Interesse darstellt. Die besondere Eigentumssituation erfordert eine zusätzliche Verbindung zwischen den Betriebsteilen, die nur durch das LSG verlaufen kann. In der Abwägung zwischen diesem Interesse und dem Interesse auf eine unbeeinträchtigte Grundfläche von ca. 500 m² am Rand des LSGs überwiegt in diesem Fall das öffentliche Interesse an dem Erhalt der Arbeitsplätze an diesem Standort.
>
> Diese Argumentation ermöglicht eine erforderliche Befreiung von dem Verbotstatbestand. Eine Entlassung aus dem LSG für die Zufahrt erfolgt nicht.

7.3. Anschluss an den ÖPNV

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz erfolgt derzeit mit der Buslinie 6667 (Uetersen – Heidgraben – Tornesch). Die Haltestelle „Heidgraben, Kreuzweg“ liegt westlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung (gemessen ab Plangebietsmitte).

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Versorgung mit Strom, Wasser, Gas etc.

Die neue Gewerbegebietsfläche wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze (Strom, Wasser, Gas etc.) angeschlossen, die bedarfsgerecht erweitert werden müssen.

8.2. Versorgung mit Telekommunikation

Telekommunikationsnetzes Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

8.3. Entwässerung

Im Zuge des Bauleitverfahrens wurde die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes zur Sicherstellung des schadlosen Abflusses des Oberflächenwassers erforderlich. Die Gemeinde Heidgraben hat die Beratenden Ingenieure VBI *d+p dänekamp und partner* mit der Erstellung dieses Konzeptes[2] beauftragt. Es ist Teil dieser Begründung, für weitere Details wird auf die Anlage verwiesen.

In dem Konzept wurden hierzu die relevanten wasserwirtschaftlichen Grundlagendaten überschlägig ermittelt und auf dieser Basis die wasserwirtschaftlichen Berechnungen durchgeführt. Hierdurch konnten die Erfordernisse eines Rückhalts des anfallenden Regenwassers im Plangebiet sowie einer Vorbehandlung festgestellt und das dafür erforderliche Speichervolumen überschlägig ermittelt werden. Zusätzlich wurden drei verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten betrachtet und ausgewertet. Auf dieser Basis können im Zuge der weiteren Entwurfsplanung durch genauere Berechnungen die endgültigen Planunterlagen für die geplante Grundstücksentwässerung erarbeitet werden.

[2] vgl.: dänekamp und partner; 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 6; Wasserwirtschaftliches Konzept; Pinneberg; Stand Oktober 2015.

In der Betrachtung haben sich zwei mögliche Varianten heraus kristallisiert:

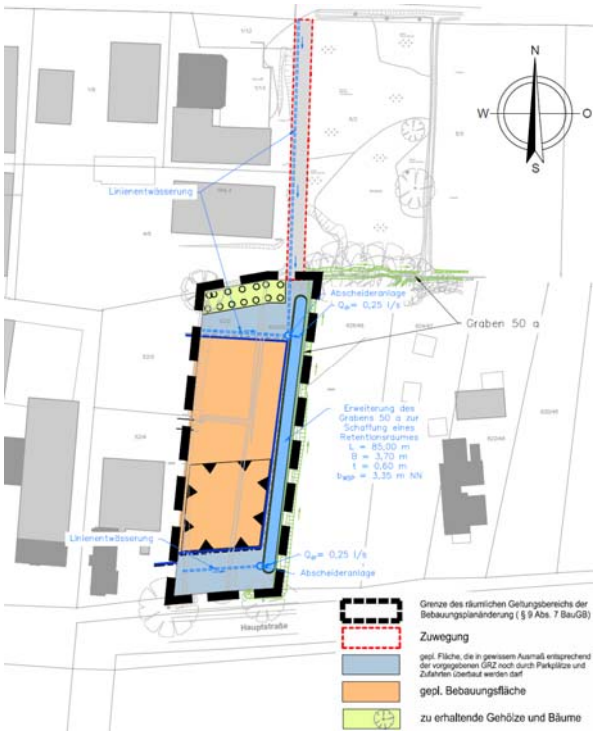
Variante 1 (unterirdischer Stauraumkanal DN 1200):

- baulich im Vergleich zum offenen Graben sehr aufwändig und erfordert den zusätzlichen Bau und Betrieb einer Hebeanlage. Aufgrund der unterirdischen Bauweise hat sie jedoch den geringeren Flächenbedarf und ermöglicht in vollem Umfang den bisher geplanten Hallenbau einschl. Umfahrung der Halle ohne Grundstückszukauf.

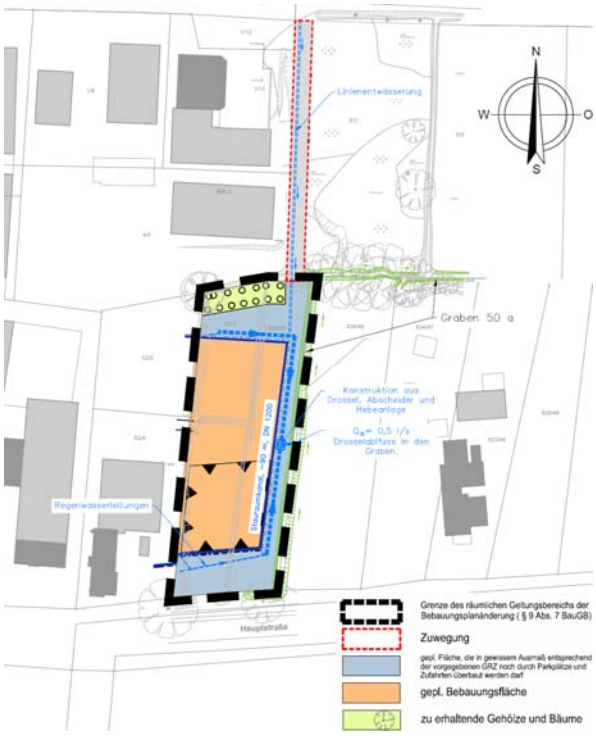
Variante 2 (in das Gewässer 50a integrierter Retentionsraum):

- günstigere Lösung, erfordert jedoch einen hohen Flächenbedarf von rd. 4,20 m x 85,00 m (einschließlich 0,5 m Bankett). Dadurch wäre eine Umfahrung der Halle nach aktueller Planung nicht mehr möglich und die Halle müsste ggf. kleiner werden. Da nach Angaben der Fa. Luttkau GmbH derzeit kein Entwässerungsgraben auf der erworbenen Grundstücksfläche favorisiert wird, müsste alternativ über einen Grundstückszukauf auf der östlichen Seite des Grabens nachgedacht werden.

Abbildung 6 - Lagepläne zum Entwässerungskonzept (ohne Maßstab)



Variante 1



Variante 2

Es steht der Fa. Luttkau GmbH frei, sich je nach Interessenlage für eine der beiden Varianten zu entscheiden. Hinsichtlich Variante 2 wurde durch die Untere Forstbehörde eine mögliche Rodung der angrenzenden Waldfläche östlich des Grabens (Flurstückes 626/48; neue Bezeichnung: 830) zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen. Eine Zustimmung erfordert jedoch eine eingehende Betrachtung der Ausgangssituation und ist im weiteren Verlauf mit der Behörde abzustimmen. Als Unterstützung wird außerdem eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der beiden Varianten empfohlen.

8.4. Abfallbeseitigung

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

9. Schallschutz

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 107. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Heidgraben wurde 2010 eine schalltechnische Untersuchung[3] erstellt, die den Verkehr auf der L107 berücksichtigte. Als Ergebnis wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen die Außenbauteile gemäß der DIN 4109 bestimmten Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen müssen. Zudem gab es Aussagen zum erforderlichen hygienischen Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern. Die Emissionspegel betrugen laut Gutachten $L_{m,E,Tag}$ = 58,1 dB(A) und $L_{m,E,Nacht}$ = 50,8 dB(A). Diese Ergebnisse sind auch auf die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans 6 anzuwenden.

Die zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und von 55 dB(A) in der Nacht werden eingehalten. In dem Bebauungsplan werden jedoch, im Hinblick auf eine weitere Zunahme des Verkehrs und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Übergang zur freien Strecke für schutzbedürftige Nutzungen (Betriebsleiter Wohnungen, Büros) die erforderlichen baulichen passiven Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich III festgesetzt. Die Festsetzungen in der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans 6 orientieren sich am o.g. Lärmgutachten und den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15.

Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109 mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbau teile (R'w, res) [dB]	
	Wohnraum	Büro
III (61-65 dB)	35	30

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe 1989).

Der nächtliche Verkehrslärm verursacht im straßennahen Bereich einen Beurteilungspegel über 45 dB(A). Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher ist der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an der vollständig von der L 107 abgewandten nördlichen Gebäudeseite zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

[3] IBS, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; Schallimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Markttreff" der Gemeinde Heidgraben; Stand: 02.03.2010

10. Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Die Auswirkungen des Bauleitplans sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Abschnitt 12 dieser Begründung verwiesen.

11. Umweltprüfung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird vom Landschaftsarchitekturbüro Zumholz aus Norderstedt erarbeitet und im nächsten Beteiligungsschritt vorliegen. Der Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung ist den Beteiligungsunterlagen angehängt.

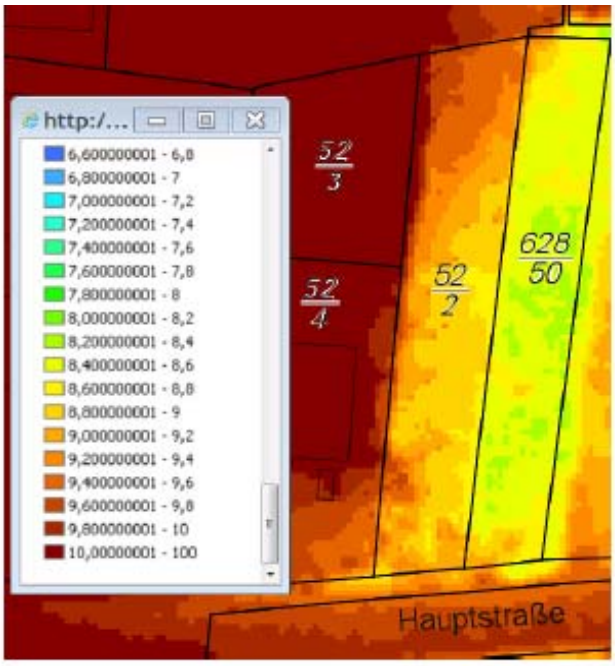
13. Boden/Altablagerungen

13.1. Boden

Die Untere Bodenschutzbehörde gab u.a. die folgenden Hinweise:

Die Böden üben zurzeit eine natürliche Bodenfunktion (§ 2 (2) 1. BBodSchG) aus. Durch die Ausweisung werden die natürlichen Bodenfunktionen ersetzt durch die Nutzungsfunktionen als Fläche für Siedlung und Verkehr (§2 (2) 3. BBodSchG). Die Bodenkarte weist für diesen Bereich ein Niedermoor (30 bis 100 cm Niedermoor über Mudde) aus. Die Oberfläche des Erweiterungsbereichs liegt derzeit bis zu 2,0 m unter der Geländehöhe des Bestandes.

Abbildung 7 - Bodenkarte für den Geltungsbereich der 1. Änderung und **(ohne Maßstab)**



Kriterien zum Bodenschutz sind dem LABO-Leidpfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach dem BauGB" vom Januar 2009 zu entnehmen. (https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung 494.pdf).

Der Plangeltungsbereich ist ca. 2.900 m² groß. Aus bautechnischen Gründen (Herstellung eines tragfähigen Untergrundes) sind das Niedermoor und die Mudde zu entfernen. Dabei fällt mindestens 3.000 m² organisch reichhaltiger Aushubboden an. Zur Herstellung eines Planums auf die Geländehöhe des Bestandes werden dann ca. 9.000 bis 10.000 m² tragfähiger Boden (Sand) benötigt. Für diese organisch reichhaltigen Böden (hier Niedermoor und Mudde) gibt es zunehmend Probleme, eine geeignete Wiederverwertung außerhalb des Plangeltungsbereiches zu finden.

Konkretisierungen zu den Möglichkeiten der Wiederverwendung und der notwendigen Untersuchungsparameter sind in der Vollzugshilfe des Landes Schleswig-Holstein zu § 12 der BBodSchV nachzulesen. Die Anregung, die natürlichen Bodenfunktionen zu schützen bzw. Wiederherzustellen ergibt sich aus dem allgemeinen Teil des Bodenschutzrechtes. Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/45022286.

13.2. Bodenverunreinigungen

Altablagerungen und konkrete Hinweise oder Verdachtsmomente für Bodenverunreinigungen im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt.

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

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

13.3. Kampfmittel

In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es sollte sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung gesetzt werden, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

14. Denkmalschutz

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler.

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

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

15. Kosten

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung und -erweiterung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Heidgraben, den .....

.....
Bürgermeister