Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)

Stand: 12.10.2016

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Hauptstraße"

Begründung

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. Stellungnahme der Landesplanung: 8
3.3. Vorbereitende Bauleitplanung 9
3.4. Verbindliche Bauleitplanung 10

4. Städtebauliche Festsetzungen 11

4.1. Art der baulichen Nutzung 11
4.2. Ausschluss von Nutzungen 11
4.3. Maß der baulichen Nutzung 12
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 Anpflanzungen 15
6.2. Schutz von Bäumen außerhalb des Plangebietes 15

7. Verkehrliche Erschließung 16

7.1. Überörtliche Erschließung 16
7.2. Innere Erschließung 17
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 20

9. Schallschutz 20

10. Eingriffsregelung 21

11. Umweltprüfung 21

12. Umweltbericht 22

12.1. Einleitung 22
12.2. Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen 26
12.3. Zusätzliche Angaben 35

13. Boden/Altablagerungen 37

13.1. Boden 37
13.2. Bodenverunreinigungen 38
13.3. Kampfmittel 38

14. Denkmalschutz 38

15. Kosten 39

Anlage:

- dänekamp und partner; 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 6; Wasserwirtschaftliches Konzept; Pinneberg; Stand Oktober 2016.

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.

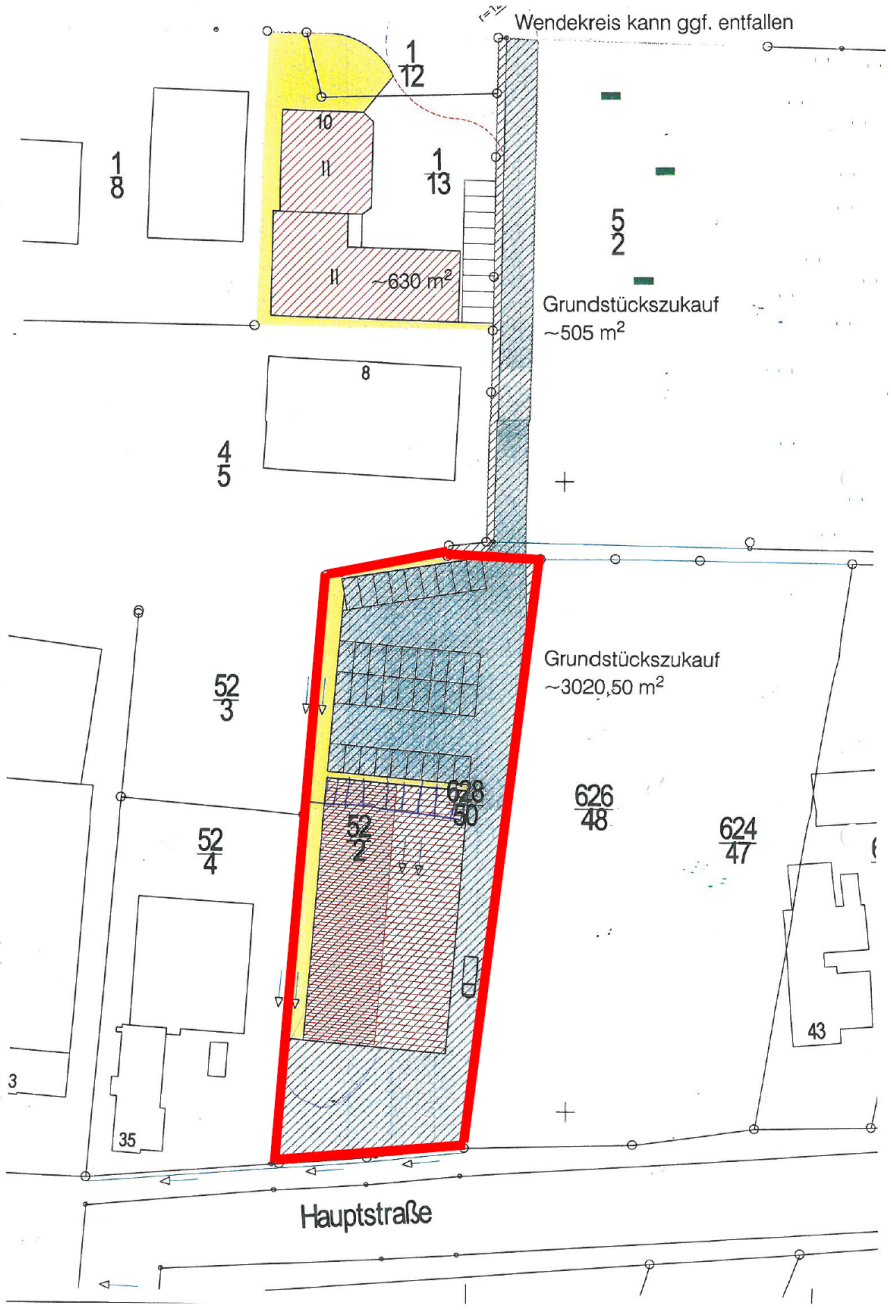
Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

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.

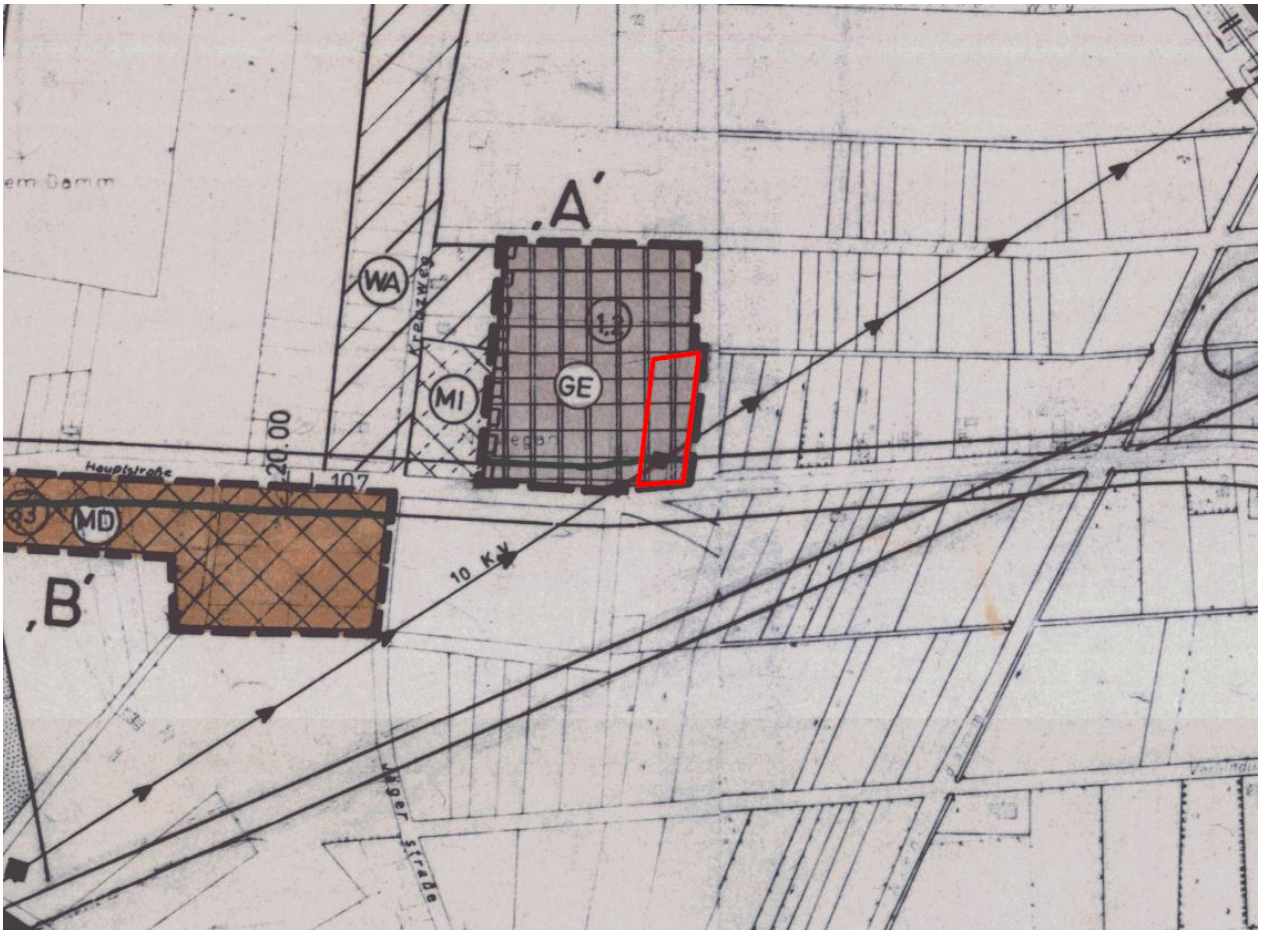
Unter der Voraussetzung der Umsetzung der o. g. Maßgabe kann bestätigt werden, dass Ziele der Raumordnung der genannten Bauleitplanung der Gemeinde Heidgraben nicht entgegenstehen. [...]" (Stellungnahme der Landesplanung vom 18.05.2015).

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)



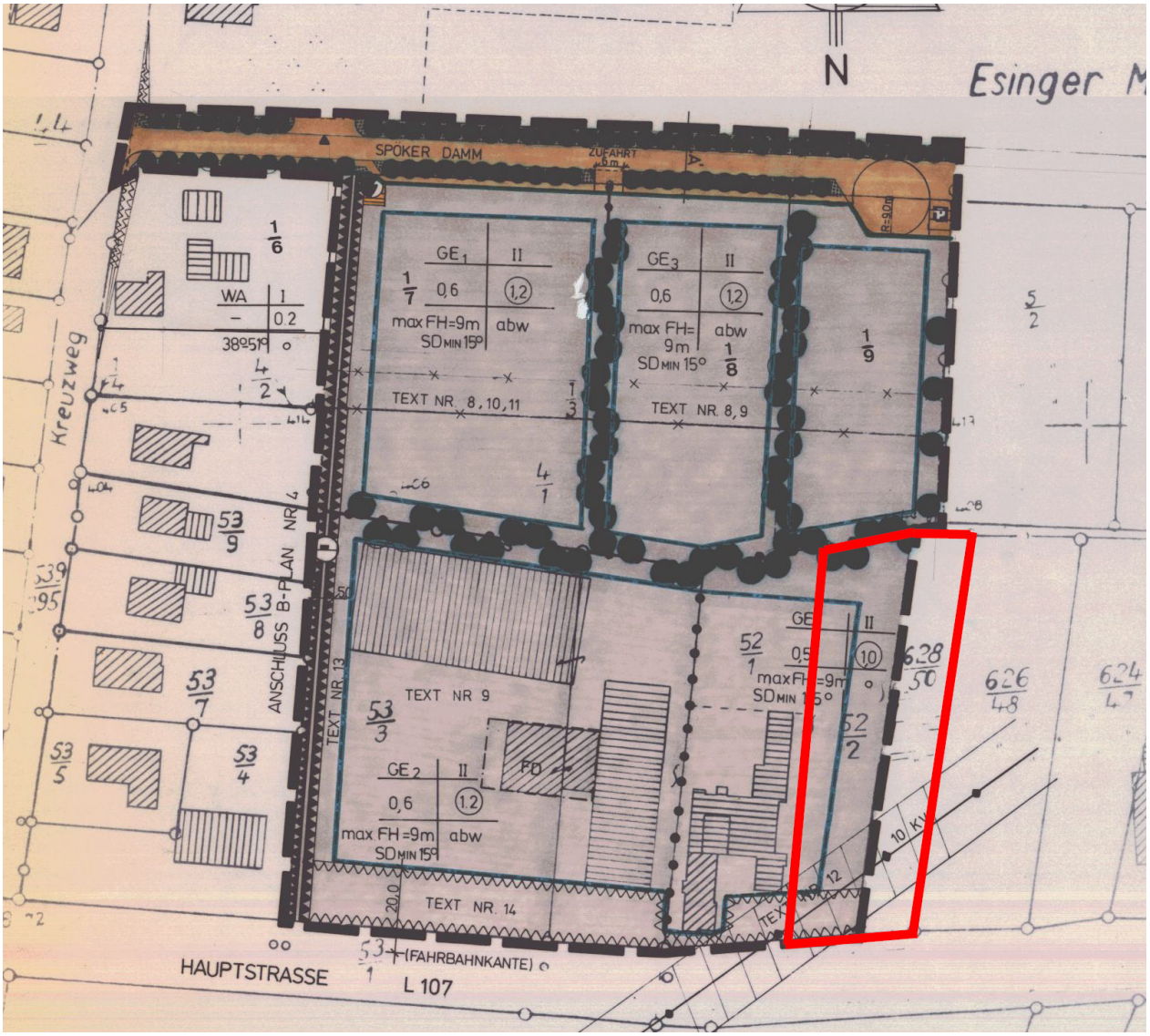
3.4. Verbindliche Bauleitplanung

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 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. 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 2016.

In der Betrachtung haben sich zwei mögliche Varianten heraus kristallisiert:

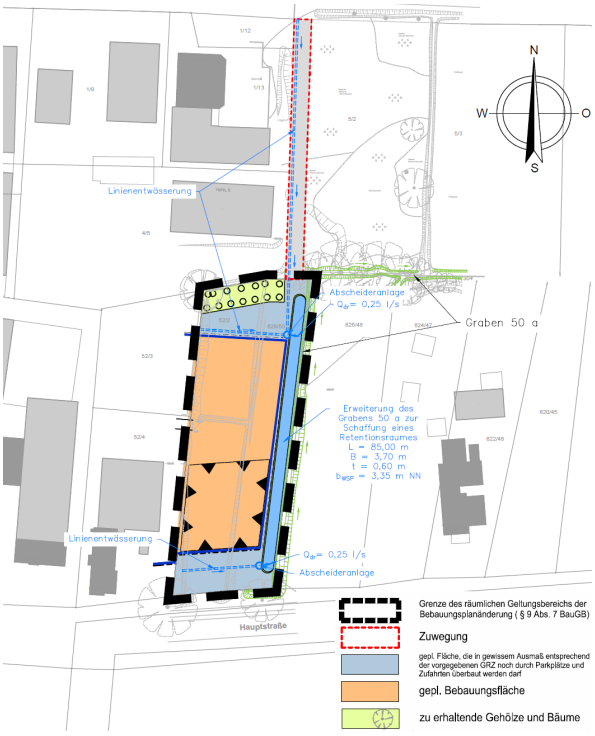
Variante 1 (unterirdischer Stauraumkanal DN 1200):

- 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.

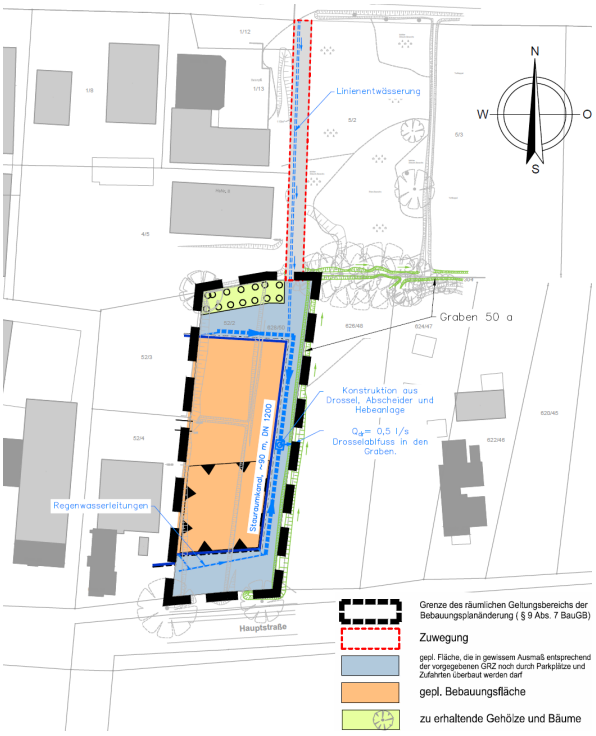
Variante 2 (in das Gewässer 50a integrierter Retentionsraum):

- 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. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

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.

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

(erarbeitet vom Landschaftsarchitekturbüro Zumholz aus Norderstedt; Stand: Mai 2016)

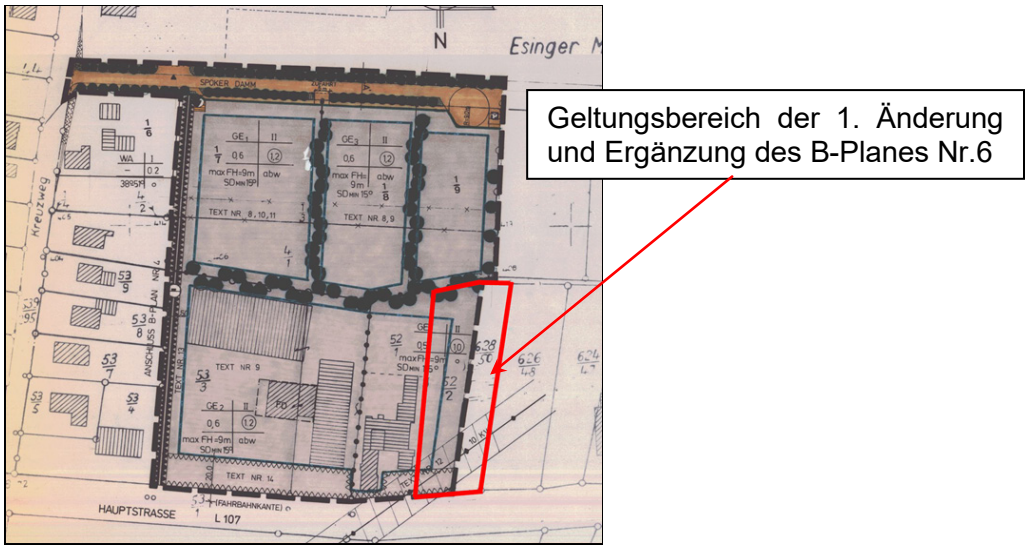
12.1. Einleitung

12.1.1. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Heidgraben hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und sie zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden).

12.1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Heidgraben plant im östlichen Gemeindegebiet, ca. 150 m östlich des Kreuzweges für einen ca. 2.900 qm großen Bereich südlich des Spökerdammes, im unmittelbar nördlichen Anschluss an die Hauptstraße, eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.6 vorzunehmen.



Der Bebauungsplan Nr. 6, zwischen dem Spökerdamm im Norden und der Hauptstraße im Süden, wurde im Dezember 1986 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben geschaffen. Die Erhard Luttkau GmbH hat ihren Standort direkt am Spökerdamm und möchte nun ihre Anlage um eine weitere Halle südlich des bestehenden Betriebsstandortes erweitern.

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.

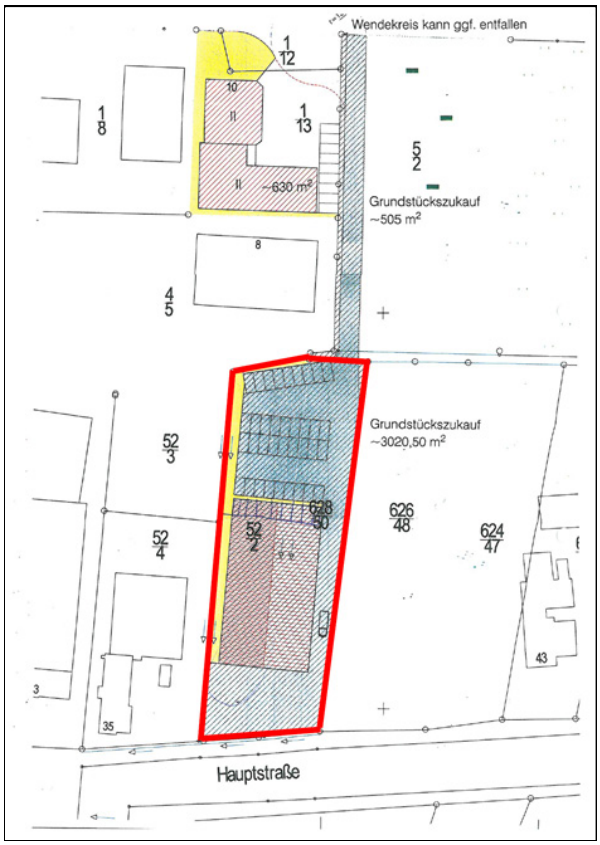


Abbildung: – Geplanter Hallenneubau (ohne Maßstab)

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.

Das Plangebiet war bis 2014 flächendeckend als Wald ausgebildet und ist als nach Landeswaldgesetz geschützter Wald von der Unteren Forstbehörde eingestuft worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Untere Forstbehörde mitgeteilt, dass die beantragte Waldumwandlung mit Bescheid vom 27.01.2014 erteilt wurde. Die Gemeinde Heidgraben stellt (in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde), gemäß Beschluss Gemeindevertretung vom 12.12.2013, in der Flur 4 auf dem Flurstück 187/1 die erforderliche Ersatzfläche zur Verfügung. Die Firma Luttkau leistet an die Gemeinde Heidgraben die geforderte Ausgleichszahlung von 3,00 € pro Quadratmeter zuzüglich der Kosten für die Ersatzaufforstung.

Das Plangebiet ist 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 Privateigentum. Die Fläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet 07 "Moorige Feuchtgebiete".

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (L107). 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 und befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes 07 "Moorige Feuchtgebiete".

Die Fläche für die Privatstraße wird nicht aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entlassen, eine Befreiung vom Verbotstatbestand ist gemäß einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.07.2013 zu beantragen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 vor. Innerhalb der Gewerbefläche werden Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt.

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

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.

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

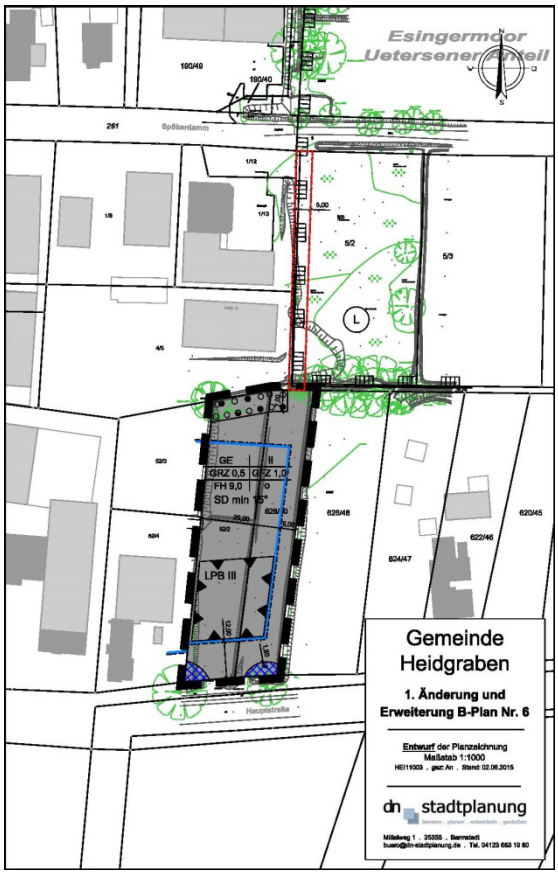
Im Nordwesten befinden sich 2 Birken und eine Eiche. Im Bebauungsplan Nr. 6 wurden an dieser Stelle ein Knickerhalt bzw. Bäume zum Anpflanzen festgesetzt. Diese Grenzbepflanzung wird aufgegriffen und in der 1. Änderung und Erweiterung weitergeführt. Hier wird eine Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt der bestehenden Anpflanzungen festgesetzt.

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.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plan-Änderungs- und Erweiterungsgebiet hat eine Größe von 0,293 ha; davon befinden sich mehr als die Hälfte (0,164 ha= 56 %) innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr.6 und weniger als die Hälfte (0,129 ha= 44 %) sind als Erweiterungsbereich anzusprechen.

Gewerbegebiet (GE)	0,293 ha
davon ‚Fläche zum Erhalt und Anpflanzen'	*0,018 ha*
Bruttobauland (gesamt)	**0,293 ha**



B-Planzeichnung

12.1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

12.1.3.1. Umweltziele übergeordneter Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

12.1.3.2. Umweltziele übergeordneter Pläne

Der Regionalplan 1998 (RP) stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind gem. RP dahingehend betroffen, dass der B-Plan Nr.6 mit dem Geltungsbereich der 1. Änd. und Erweiterung kleinflächig in die östlich des Plangebietes verlaufende Grünzäsur hineinreicht. Im Text zum RP wird erläutert, dass die Grünzäsuren in der Karte schematisch dargestellt sind und im Einzelnen einer Konkretisierung in den Landschaftsplänen bedürfen. Da im Landschaftsplan von Heidgraben für den Geltungsbereich der 1. Änd. und Erweiterung des B-Planes Nr.6 Gewerbeflächen dargestellt sind, besteht kein Widerspruch zu des Aussagen des Regionalplanes.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 stellt dar, dass das Gebiet sich innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes befindet, darüber hinaus trifft er für das Plangebiet keine umweltrelevanten Aussagen.

Im wirksamen 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.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Heidgraben ist das Plangebiet, wie im Flächennutzungsplan, bereits als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet ‚Moorige Feuchtgebiete (LSG 07) an.

12.2. Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1. **Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung**

12.2.1.1. Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Lärm
Durch den KFZ-Verkehr auf der Hauptstraße, den Bahnverkehr auf der Strecke Hamburg - Elmshorn sowie den angrenzenden Gewerbebetrieben besteht potenziell eine Vorbelastung des Klimas/der Luft durch Lärm im Gebiet. Untersuchungen zur Höhe möglicher Belastungen liegen nicht vor.

Durch die kleinflächige Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen (um 0,29 ha) ist weder mit einer erheblichen Erhöhung des Lärmvorkommens auf das Plangebiet noch durch das Plangebiet selbst auf die Umgebung zu rechnen.

Bewertung
Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur im Gebiet sowie den daran angrenzenden Flächen besteht eine Vorbelastung des Gebietes durch Lärm.

Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzung (GE) sind durch Festsetzung von baulichen passiven Schallschutzmaßnahmen (entsprechend den Anforderungen an Lärmpegelbereich III) für das Schutzgut Mensch im Zusammenhang mit Luft und Lärm keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Erholungsnutzung
Das Plangebiet diente weder bisher als Waldfläche, noch derzeit einer Freizeit- oder Erholungsnutzung. Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung dient das Plangebiet auch zukünftig keiner Erholungsnutzung

Bewertung
Da das Plangebiet weder in der Vergangenheit noch zukünftig einer Erholungsnutzung dient(e), sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von **Freizeit- und Erholungsnutzungen** zu erwarten.

12.2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes (1994) als Gartenbrache kartiert. Aus den damals erfassten baum- und strauchartigen Gehölzstrukturen (abgestorbene Obstbäume, verschiedene Weidenarten, Erlen, Ebereschen, Birken, Holunder und Brombeeren) hat sich über ca. 20 Jahre hinweg ein flächiger Gehölzbestand entwickelt. Faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Überplanung der Gehölzstrukturen zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten führen. Dies ist nach § 44 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, minimie¬ren oder auszugleichen.

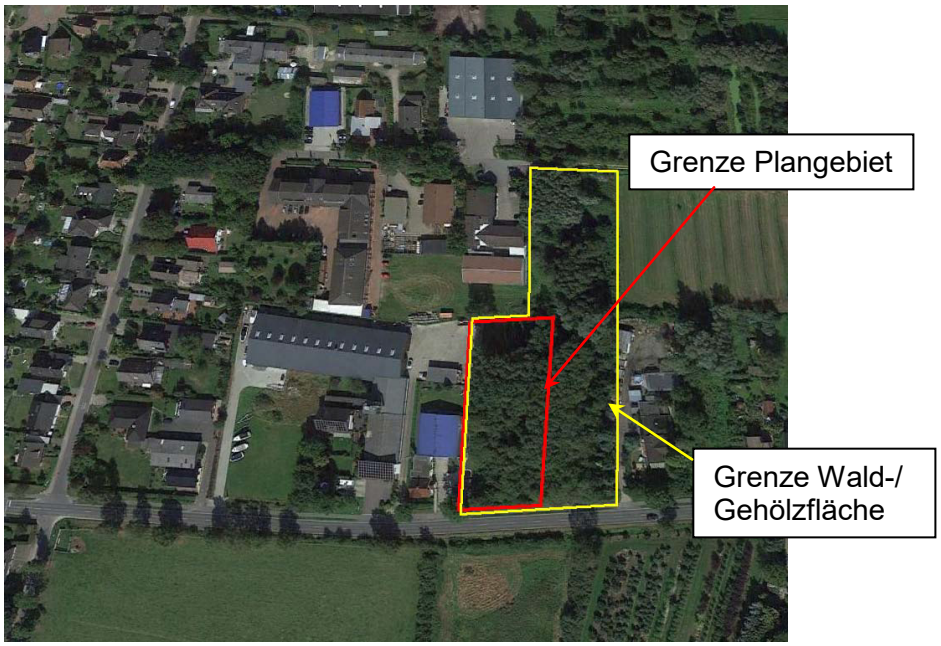
Das Plangebiet wurde von der Unteren Forstbehörde (UFB) flächendeckend als nach Landeswaldgesetz geschützte Waldfläche eingestuft. Die Untere Forstbehörde hat, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, einer Überplanung der Waldfläche zugestimmt; mit Schreiben vom 26.11.2013 hat die UFB der Fa. Luttkau eine Waldumwandlung bei einem Ersatzverhältnis von 1 : 2 in Aussicht gestellt. Die UFB hat darauf hingewiesen, dass der Einschlag vom 15.03. bis 30.09. eines jeden Jahres verboten ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Untere Forstbehörde mitgeteilt, dass die beantragte Waldumwandlung mit Bescheid vom 27.01.2014 erteilt wurde.

Die Gemeinde Heidgraben stellt (in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde), gemäß Beschluss Gemeindevertretung vom 12.12.2013, in der Flur 4 auf dem Flurstück 187/1 die erforderliche Ersatzfläche zur Verfügung.

Die Bäume (der Wald) wurden zwischenzeitlich entfernt.

Da das Plangebiet mit ca. 0,3 ha weniger als 30 % des sich nördlich und östlich des Plangebietes fortsetzenden Wald-/Gehölzbestandes ausgemacht hat, ist, bei gleichzeitiger Bereitstellung von externen Ausgleichsflächen davon auszugehen, dass potenziell vorhandene Vögel und Fledermäuse in die angrenzenden Flächen ausweichen konnten und damit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.



12.2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet war bis 2014 als Waldfläche, ohne forstwirtschaftliche Nutzung, ausgebildet. Aufgrund der vorhandenen bzw. ehemaligen Ausprägung, ist der **Boden** des Plangebietes unversiegelt.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen maximal ca. 10,00 m ü.NN im Nordwesten und minimal um 8,00 m ü.NN im südöstlichen Bereich.

Der Boden im Plangebiet ist gemäß Bodenkarte von Schleswig-Holstein als Gley-Podsol ein Boden aus Fein- und Mittelsanden (meist Flugsand), ist stark podsoliert (Orterde oder Ortstein) und besitzt ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Gley-Merkmale des Bodens beginnen ab 0,50 m unter der Geländeoberkante.

Das Grundwasser steht bei diesen Böden im Allgemeinen in der feuchten Zeit um 50-100 cm unter Geländeoberfläche (GOF) und in der trockenen Zeit um 100-150 cm unter GOF an.
Unmittelbar (nord)östlich an das Plangebiet angrenzend steht als Bodentyp Niedermoor (HN 1,7) an. Der Boden setzt sich aus 30 – 100 cm mächtigem Niedermoortorf über Mudde, z.T. mit Torflagen, zusammen. Das Grundwasser steht hoch, 30 – 80 cm unter Geländeoberfläche an.

Seit dem 13.01.2015 liegt eine Baugrunduntersuchung von Dipl.-Ing. P.C. Rohwedder vor.

Altablagerungen
Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet (Altstandorte) oder schädliche Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde sind nicht bekannt.

Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass in dem Gebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind und entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden müssen.

Bewertung

Aufgrund der vorherigen Nutzung sowie der anstehenden, weder seltenen, noch schutzwürdigen Bodenarten, liegt im Bebauungsplangebiet eine mittlere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013 bilanziert wird.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine B-Planänderung handelt, sind in Bezug auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur solche Veränderungen zu kompensieren, die über die bereits nach dem gültigen B-Plan Nr.6 zulässigen Veränderungen hinausgehen, hierzu zählt die Erweiterung des Gewerbegebietes mit den dadurch ermöglichten Mehrversiegelungen nach Osten. Obwohl das Plangebiet derzeit real unversiegelt ist, sind somit die bereits durch den rechtskräftigen B-Plan Nr.6 möglichen Versiegelungen als Bestandsversiegelungen anzusehen und müssen somit nicht kompensiert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 2.200 qm zu, aufgrund der vorhandenen Bestandsversiegelung (= zulässige Versiegelung gemäß B-Plan Nr.6) von 1.230 qm liegt damit eine auszugleichende Neuversiegelung von 970 qm vor.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bislang im Erweiterungsbereich unversiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden’

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
	Bestand [ca.m²]			Planung [ca. m²]		
Fläche	**versiegelt**	**offen**	**gesamt**	**versiegelt**	**offen**	**gesamt**
Bauflächen, gem. B-Plan Nr.6 (GE) GRZ 0,50 + 50% zul. Ü.	1.230	410	1.640	---	---	---
Wald	---	1.290	1.290	---	---	---
Bauflächen (GE): GRZ 0,50 + 50% zul. Überschreitung	---	---	---	2.200	730	2.930
Plangebiet (gesamt)	**1.230**	**1.700**	**2.930**	**2.200**	**730**	**2.930**

Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 vor.

Der Mindestausgleich gilt für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Da es sich bei den überplanten Flächen (Wald) um Flächen mit besonderer Bedeutung handelt, ist der Kompensationsfaktor für „Jungwaldbestände“ von 2,0 anzusetzen.

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff „Boden“	
Versiegelung: - Bestand - Planung	 1.230 m^2 2.200 m^2
Neuversiegelung (gesamt)	970 m^2
Kompensationsfaktor (KF)	2,0
Kompensationsbedarf	**1.960 m^2**

Innerhalb des Plangebietes ist keine Ausgleichsflächenzuordnung möglich.

Für den Kompensationsbedarf von ca. 1.960 qm müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Da gemäß den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ im Erlass zur Eingriffsregelung Pkt. 1 Vorbemerkungen *„eine Ausgleichsmaßnahme Doppelcharakter haben kann, “* wird die durch die Gemeinde Heidgraben für den Waldausgleich zur Verfügung gestellte Ökokonto-Fläche in der Flur 4 auf dem Flurstück 187/1 mit einer Größe von 6.032 qm, auch dem Eingriff in den Boden dieses B-Planes zugeordnet.

12.2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes in Form von Gräben vorhanden, wobei die Gräben sich überwiegend unmittelbar an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze befinden und sich überwiegend jeweils nur eine Böschungsseite innerhalb des Plangebietes und die Sohlen sowie die gegenüberliegenden Böschungsseiten jeweils außerhalb des Plangebietes befinden. Ein kürzerer Grabenabschnitt (ca. 30 m Länge) befindet sich innerhalb des Plangebietes.

Auf dem Flurstück 304, nördlich des Plangebietes, befindet sich ein Entwässerungsgraben über den die künftige Privatstraße führen soll. Es wurde hierfür bereits eine Verrohrung mit einem Nutzungsrecht beantragt. Der zu verrohrende Grabenabschnitt ist 5 m lang.

Das Grundwasser steht bei den anstehenden Böden in der feuchten Zeit um 50-100 cm unter Geländeoberfläche (GOF) und in der trockenen Zeit um 100-150 cm unter GOF an.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend steht bei dem gemäß Bodenkarte vorhandenen Niedermoorboden das Grundwasser zwischen 30 – 80 cm unter Geländeoberfläche an.

Das Grundwasser steht damit insgesamt sehr hoch an.

Bewertung
Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sind im Plangebiet die Voraussetzungen für eine Versickerung als ungünstig anzusehen.

Die Gemeinde hat geprüft, in Abstimmung mit der Fa. Luttkau, ob die Oberflächenentwässerung über die vorhandenen randlichen, überwiegend außerhalb des Plangebietes vorhandenen, Gräben möglich ist. Dafür wurde von d + p dänekamp und partner ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Hierdurch wurde das Erfordernis eines Rückhalts für das anfallende Regenwasser im Plangebiet sowie eine Vorbehandlung festgestellt mit Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens. Es haben sich zwei Varianten für die Rückhaltung von Oberflächenwasser heraus kristallisiert. Variante 1, unterirdischer Stauraumkanal DN 1200 und Variante 2, ein in den östlichen Grenzgraben integrierter Retentionsraum. Die Rückhaltung ist damit grundsätzlich möglich. Beide Varianten sollen in der Konkretisierung des geplanten Bauvorhabens gegeneinander abgewogen werden.

Grundsätzlich ist geplant die randlichen Gräben zu erhalten und in das Entwässerungskonzept zu integrieren, die mittigen Gräben werden überplant und müssen im Verhältnis 1 : 1 außerhalb des Plangebietes durch Neuanlage eines 30 m langen Grabens ausgeglichen werden.

12.2.1.5. Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.
Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus dem überwiegend unversiegelten Boden (Frischluftentstehungsgebiet).

Bewertung
Im Rahmen der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 2013 wird die Minimierung und der Ausgleich des Eingriffs aufgezeigt.

Durch die geplante kleinflächige Bauflächenerweiterung, mit einer Neuversiegelung von knapp 1.000 qm ist die Beeinflussung des Schutzgutes Luft und Klima als wenig erheblich einzustufen.

12.2.1.6. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand im unmittelbaren Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet mit seinen Wiesen, Gehölzflächen, Gräben und Teichen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes war bis vor kurzem gekennzeichnet durch den relativ geschlossenen Gehölzbestand; durch die genehmigte Räumung stellt sich die Fläche als beginnende Baustelle dar.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist derzeit als im Umbruch zu bezeichnen und entzieht sich einer endgültigen Bewertung.

Bewertung
Durch die geplanten neuen Bauflächen wird sich das Landschaftsbild von einer landschaftlich geprägten zu einer siedlungsgeprägten Landschaft verändern.

Durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Gehölzen auf einer Breite von 7 m an der nordwestlichen Plangebietsgrenze, im südlichen Anschluss an einen Graben, können dieses landschaftstypische Element gesichert und entwickelt und eine landschaftliche Durchgrünung des sich nach Norden und Westen fortsetzenden Gewerbegebietes ermöglicht werden.

12.2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung
Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

12.2.2. **Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

12.2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die benötigten Bauflächen für die angestrebte Erweiterung des Betriebes Luttkau zur Verfügung gestellt und damit die Sicherung der vorhandenen und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ermöglicht werden.
Die Überplanung der bis kurzem vorhandenen Waldfläche und die Überbauung bislang offener Böden bewirkt durch Versiegelung einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen und den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Auf die unvermeidlichen Eingriffe durch Entfernen der Waldfläche und neue Versiegelungen ist mit Kompensationsmaßnahmen zu reagieren.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Nordwestgrenze werden durch Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen integriert.

Bei Umsetzung der geplanten internen Minimierungsmaßnahmen und notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben insgesamt jedoch keine erheblichen Verschlechterungen vom Naturhaushalt und Landschaftsbild.

12.2.2.2. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung wäre das Plangebiet voraussichtlich weiterhin mit Wald bestanden, eine bauliche Entwicklung könnte nicht stattfinden.

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Gewerbeflächen würde das Gebiet vermutlich weiterhin im Fokus für zukünftige Siedlungsentwicklungen stehen, da auch der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan für das Gebiet Eignungsflächen für eine gewerbliche Bebauung darstellen.

12.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung (Pkt. 1.2.1.5 ‚Schutzgut Boden') stellt klar, dass auch durch Maßnahmen zur Vermeidung (Begrenzung der versiegelten Bereiche durch Baugrenzen) und Verminderung (Begrenzung der Versiegelungsintensität durch Festsetzung entsprechender GRZ) die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes nicht auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgendem Teilbereich:

- Berücksichtigung von Lärm (Schutzgut Mensch)
- Berücksichtigung der Neuversiegelung (Schutzgut Boden)
- Berücksichtigung des (ehemals) vorhandenen Gehölzbestandes als ehemaliger bzw. potenzieller Lebensraum europarechtlich geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse)

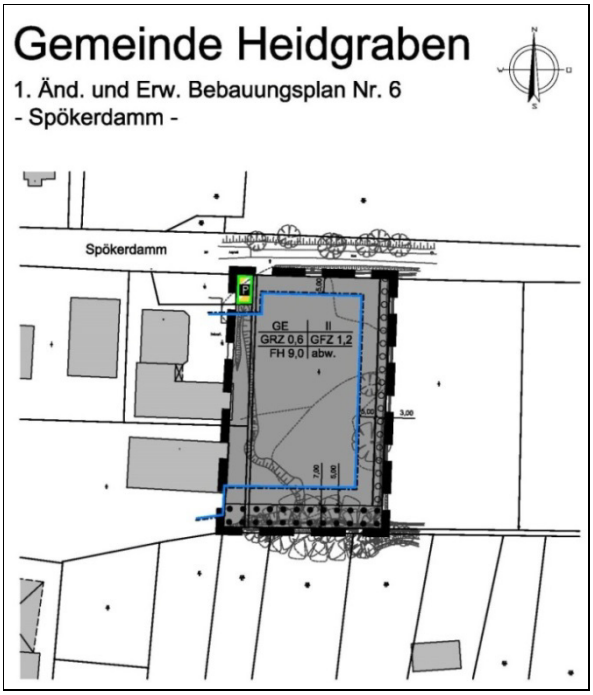
Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzung zum passiven Schallschutz (Lärmpegelbereich III)
- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Gehölzbestände im Nordwesten (Artenvorschläge: Birke, Eberesche, Erle, Weiden in Arten)
- Festsetzung von Flächen mit Ausschluss von Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich (Baumkrone + 1,50 m) von einer südlich außerhalb des Plangebietes stockenden Eiche und einer Erle um diese vor Beeinträchtigungen zu schützen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,50 (mit 50 %-ger Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen)
- Schaffung eines Ausgleichs für Waldüberplanung und Bodenversiegelung durch Zuordnung externer Ausgleichsflächen

12.2.4. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Schaffung von neuen Gewerbeflächen zur Erweiterung des Betriebes Luttkau wurden geprüft, indem die östlich an den derzeitigen Betriebsstandort angrenzenden Bereiche auf ihre Eignung überprüft wurden.

Erste Überlegungen wurden 2012 in einer Planzeichnung fixiert.



überholte Planzeichnung, Stand 2012

Da sich der östlich an den derzeitigen Betriebsstandort befindliche potenzielle Erweiterungsbereich zu 100 % im Landschaftsschutzgebiet befindet, hatte die Gemeinde Heidgraben bei der Unteren Naturschutzbehörde im April 2012 einen Antrag auf Entlassung aus dem LSG gestellt.
Die Untere Naturschutzbehörde hat den Antrag im Juli 212 abgelehnt.

Damit war das zu verwirklichende Planungsziel eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen, nur an dem Standort südlich des derzeitigen Betriebsstandortes, außerhalb des LSG, zu realisieren. Weitere mögliche alternative Standorte konnten das Planungsziel nicht erfüllen.

Die geplante Darstellung stimmt mit der Darstellung im Landschaftsplan überein.

12.3. Zusätzliche Angaben

12.3.1. Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom Dezember 2013.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

12.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Gemeinde Heidgraben erstmalig nach Realisierung der Baumaßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung erfolgen.

12.3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Heidgraben plant im östlichen Gemeindegebiet, ca. 150 m östlich des Kreuzweges für einen ca. 2.900 qm großen Bereich südlich des Spökerdammes, im unmittelbar nördlichen Anschluss an die Hauptstraße, eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.6 vorzunehmen.

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

Das Plangebiet war bis 2014 als Wald ausgebildet; am 27.01.2014 hat die Untere Forstbehördem Antrag auf Waldumwandlung zugestimmt.

Das gesamte B-Plan-Änderungs- und Erweiterungsgebiet hat eine Größe von 0,293 ha; davon befinden sich mehr als die Hälfte (0,164 ha= 56 %) innerhalb des rechtskräftigen B-Planes Nr.6 und weniger als die Hälfte (0,129 ha= 44 %) sind als Erweiterungsbereich anzusprechen.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 vor. Innerhalb der Gewerbefläche werden Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung werden die für den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 getroffenen städtebaulichen Festsetzungen grundsätzlich übernommen. 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.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (L107). 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 und befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes 07 "Moorige

Feuchtgebiete".

Die Fläche für die Privatstraße wird nicht aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entlassen, eine Befreiung vom Verbotstatbestand ist gemäß einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 09.07.2013 zu beantragen. Der Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) und die Berechnungen zum ökologischen Ausgleich wurden im Rahmen einer Landschaftspflegerischen Stellungnahme durch einen Fachplaner (ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur) erstellt.
Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet wird, ist besonders der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Überplanung der Waldfläche zu nennen.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden [4]ermittelt, bewertet und Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung zum passiven Schallschutz (Lärmpegelbereich III)
- Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzgeboten für Gehölzbestände
- Festsetzung von Flächen mit Ausschluss von Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zum Schutz außerhalb stockender Bäume
- Begrenzung der Versiegelung durch GRZ
- Schaffung eines Ausgleichs für Waldüberplanung und Bodenversiegelung durch Zuordnung externer Ausgleichsflächen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Schaffung von neuen Gewerbeflächen zur Erweiterung des Betriebes Luttkau wurden geprüft, indem die östlich an den derzeitigen Betriebsstandort angrenzenden Bereiche auf ihre Eignung überprüft wurden. Die Lage dieser Fläche im LSG hat die Nicht-Eignung bewirkt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen nur unter der Voraussetzung eines dauerhaften Erhaltes randlicher Gehölzbestände vermieden werden können und externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden.

[4] anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

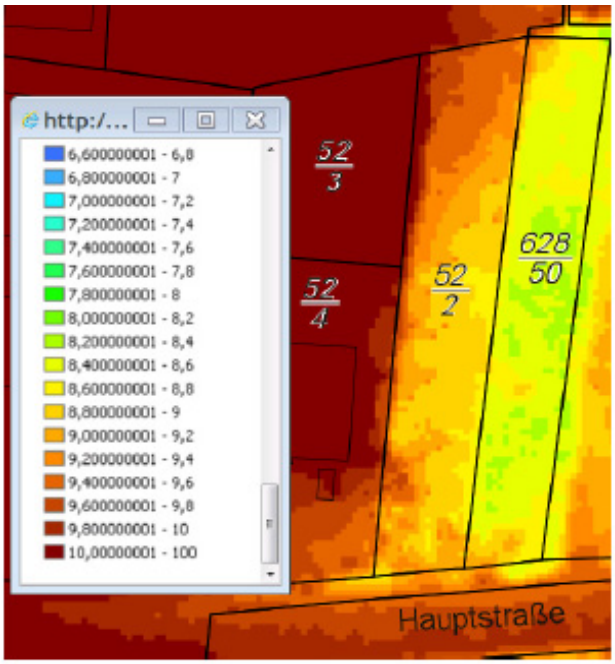
13. Boden/Altablagerungen

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