

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0317/2016/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 28.09.2016
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	24.10.2016	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	27.10.2016	öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für ein Gebiet nördlich der Hauptstraße; hier: abschließende Beschlussfassung

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für ein Gebiet nördlich der Hauptstraße erfolgte aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 01.06.2016 die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Außerdem erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom 22.8.2016 bis zum 23.9.2016.

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der beigefügten Abwägungstabelle zusammengefasst dargestellt. Die Stellungnahmen sind insgesamt unkritisch. Es sind keine Anpassungen an der Planung erforderlich. Lediglich aufgrund der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erfolgte eine redaktionelle Änderung.

Daher sollte dem Beschlussvorschlag gefolgt werden und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen werden.

Finanzierung:

Der Investor trägt die Kosten des Verfahrens.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Spökerdamm, östlich des Kreuzweges abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Berücksichtigt, teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen gemäß anliegender Auswertung (Abwägung), welche Bestandteil dieses Beschlusses ist; ggf. mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:...

Das Planungsbüro dn Stadtplanung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet zwischen Hauptstraße und Spökerdamm, östlich des Kreuzweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.

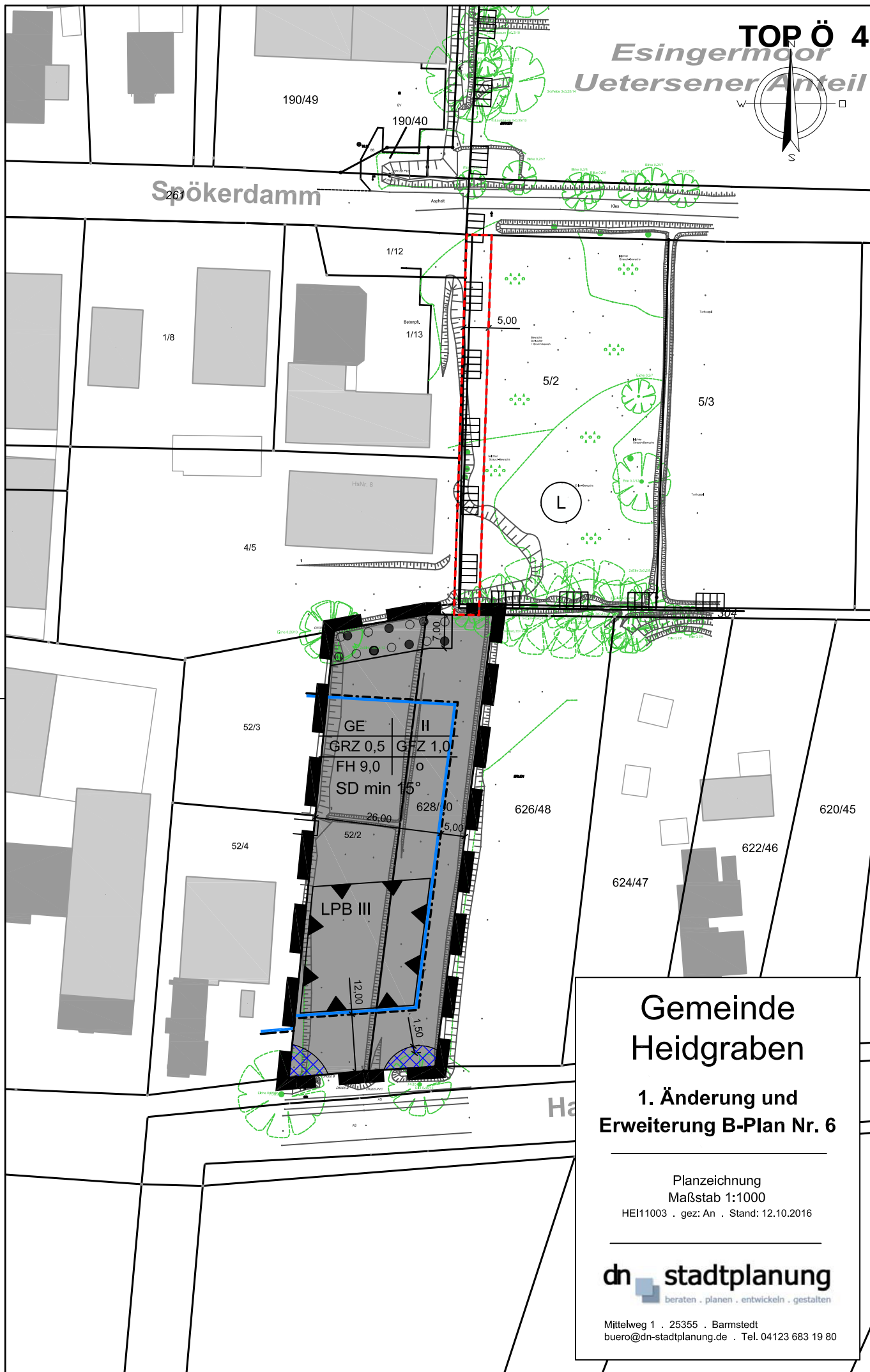
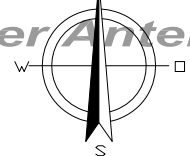
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

- Anlagen:**
- Anlage 1: Planzeichnung und Textteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
 - Anlage 2: Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
 - Anlage 3: Abwägungstabelle

TOP Ö 4

*Esingermoor
Uetersener Anteil*



**Gemeinde
Heidgraben**

**1. Änderung und
Erweiterung B-Plan Nr. 6**

Planzeichnung
Maßstab 1:1000

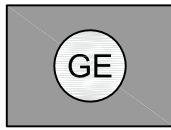
HEI11003 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Hier: 2

GFZ 1,0

Geschossflächenzahl

FH 9,0

Firsthöhe als Höchstmaß im Metern
(Firsthöhe = Senkrechter Abstand zwischen der
Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Daches)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

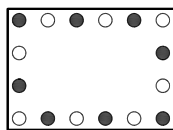


Baugrenze

SD min 15°

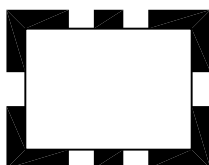
Satteldach mit minimum 15 ° Dachneigung

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

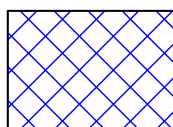


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Bebauungsplanänderung und
-erweiterung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Fläche auf der bauliche Anlagen,
Versiegelungen, Abgrabungen und
Aufschüttungen unzulässig sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinde Heidgraben

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 6

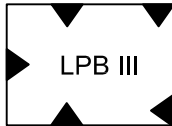
Zeichenerklärung

Seite 1/2

HE111003 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

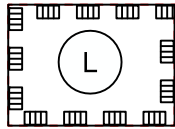


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
Hier: Lärmpegelbereich 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

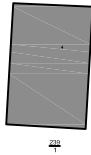


Befahrbare Privatstraße des Vorhabenträgers



Landschaftsschutzgebiet

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, Bestand



Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze, Bestand



Baum, Bestand



Graben, Bestand

Gemeinde Heidgraben

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 6

Zeichenerklärung

Seite 2/2

HE111003 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Ausschluss von Nutzungen, Allgemeine Zulässigkeit (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Geruchsemitternde Gewerbebetriebe oder Anlagen sind allgemein unzulässig.

1.2 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.

1.3 Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.3.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² 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.

1.3.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Steinmetzbetriebe sowie 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.

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante – nicht überschreiten (Sichtdreiecke).

3. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

- 4.1 Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Büronutzung) vor Verkehrslärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

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

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35	-

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).

- 4.2 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist 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.
- 4.3 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.

Hinweis:

Die Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I bis III sind in der Regel mit den Bauweisen erfüllt, die aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz geschuldet sind.

II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

1. Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Anpflanzungen 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*)

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 LBO (Schl.-H.)

1. Werbeanlagen gem. § 11 LBO (Schl.-H.)

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

2. Fassaden und Dächer

- 2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in weißen oder lichtgrauen Materialien herzustellen. Zulässig sind auch rote bis rotbraune sowie braune Materialien.
- 2.2 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.

Aufgestellt: Pinneberg, 12.06.2016

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
Tel.: 04123 683 19 80 . Fax.: 04123 921 88 44
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

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:



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)

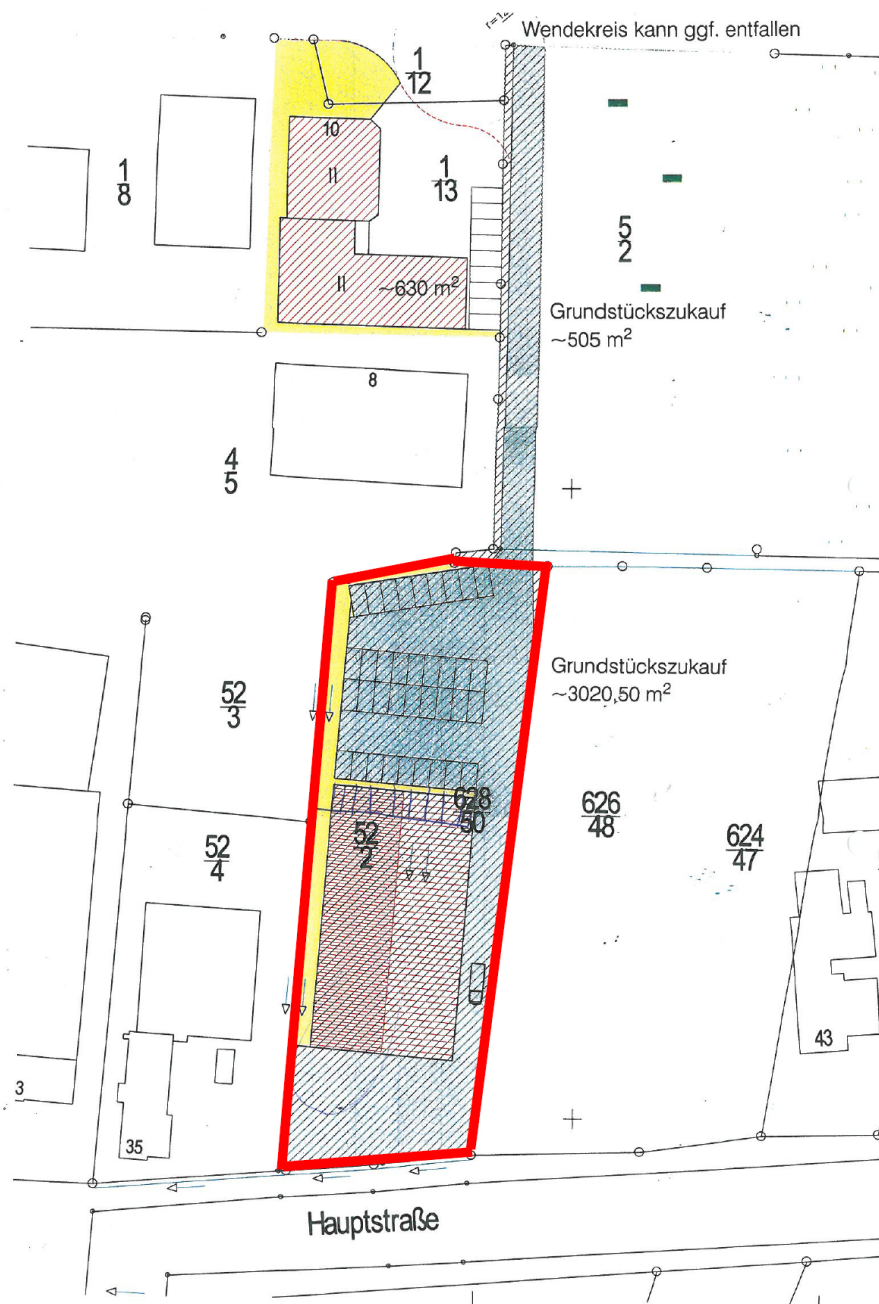


2. Planungsanlass und Planungsziele

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.

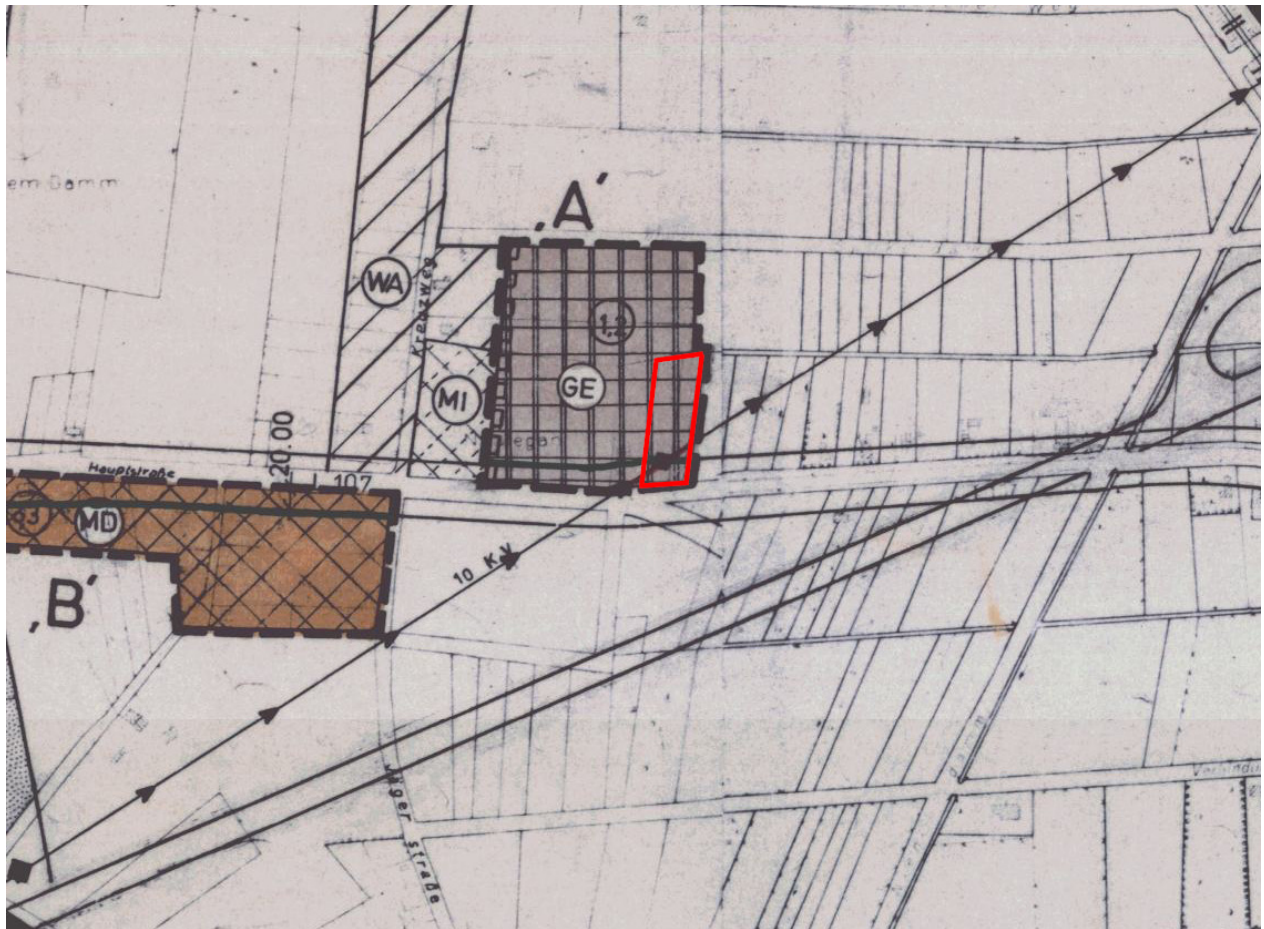
Unter der Voraussetzung der Umsetzung der o. g. Maßgabe kann bestätigt werden, dass Ziele der Raumordnung der genannten Bauleitplanung der Gemeinde Heidgraben nicht entgegenstehen. [...]" (Stellungnahme der Landesplanung vom 18.05.2015).

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)



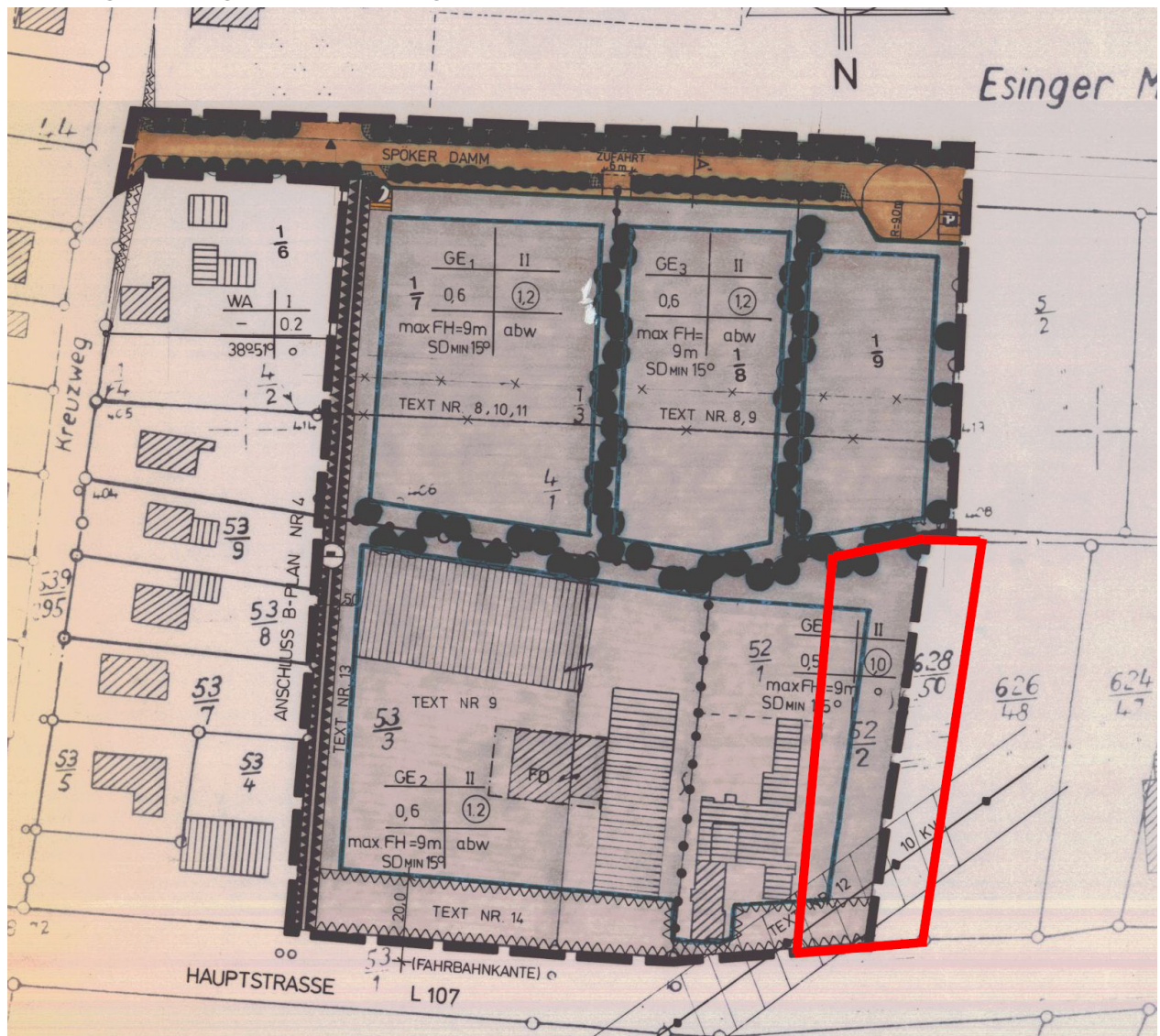
3.4. Verbindliche Bauleitplanung

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 Gewerbebetrieben. 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. Geruchsemitternde Betriebe

Zum Schutz der umliegenden Bebauung werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz aus dem B-Plan 6 übernommen: Geruchsemitternde 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 m² 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 Zimmereibetriebe 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 m – 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. Toxoplast) 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 Konzeptes² 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)



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 Untersuchung³ 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 $L_{m,E,Tag} = 58,1 \text{ dB(A)}$ und $L_{m,E,Nacht} = 50,8 \text{ dB(A)}$. 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)

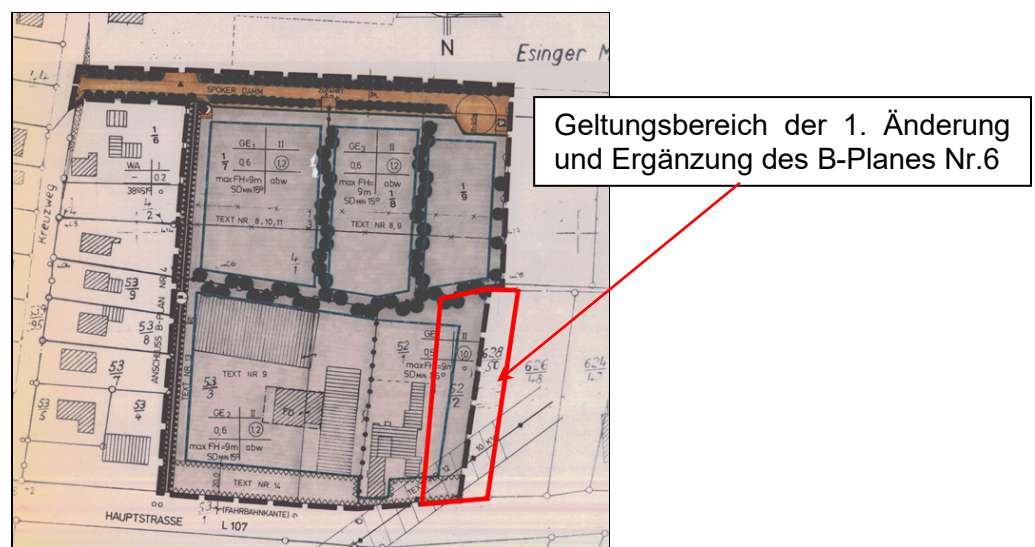
12.1. Einleitung

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.

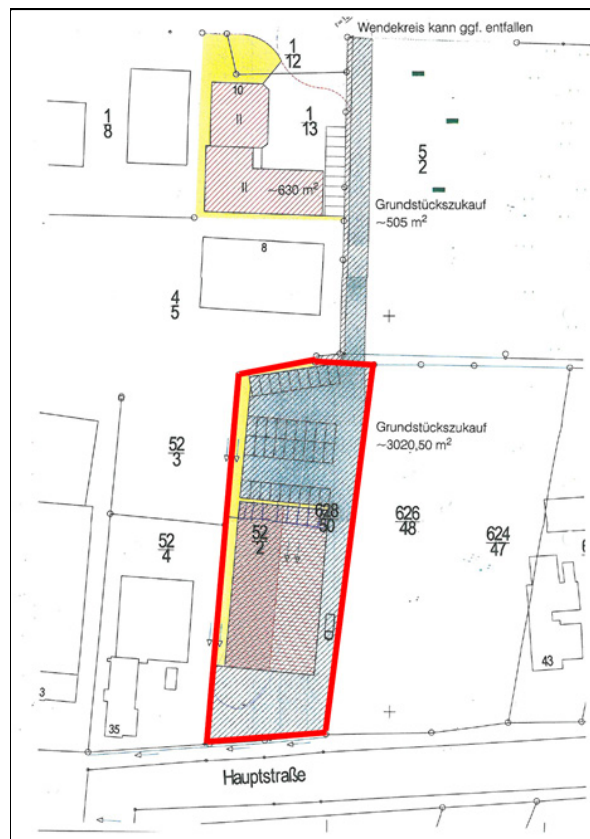


Abbildung: – Geplanter Hallenneubau (ohne Maßstab)

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 Plangeietsgrenze 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: Geruchsemitternde 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 den 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, minimieren oder auszugleichen.

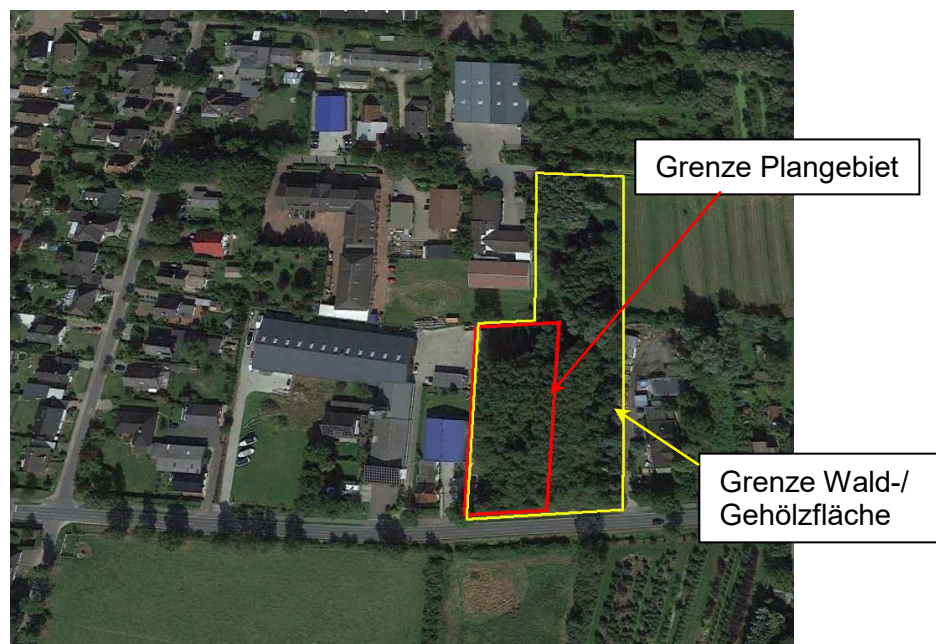
Das Plangebiet wurde von der Unteren Forstbehörde (UFB) flächendeckend als nach Landeswaldgesetz geschützte Waldfläche eingestuft. Die Untere Forstbehörde hat, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, einer Überplanung der Waldfläche zugestimmt; mit Schreiben vom 26.11.2013 hat die UFB der Fa. 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 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						
Fläche	Bestand [ca.m²]			Planung [ca. m²]		
	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	1.230 m ²
- Planung	2.200 m ²
Neuversiegelung (gesamt)	970 m ²
Kompensationsfaktor (KF)	2,0
Kompensationsbedarf	1.960 m²

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 Sinne 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)

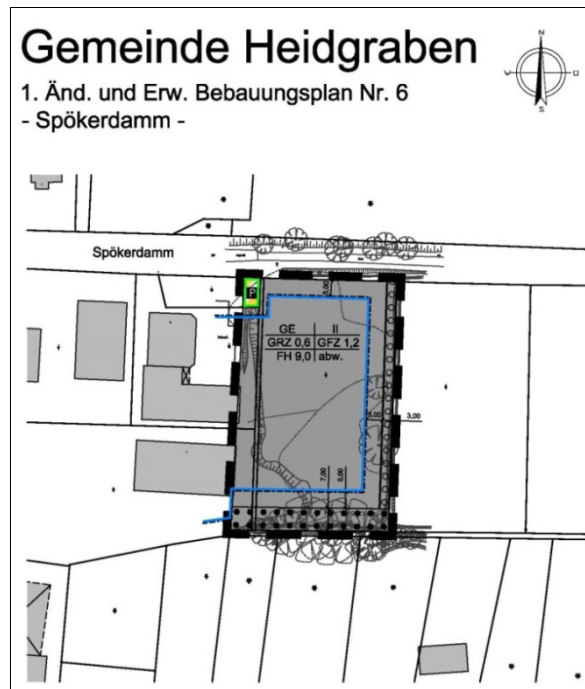
Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- 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 2012 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 Forstbehörde dem 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 ⁴ermittelt, 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

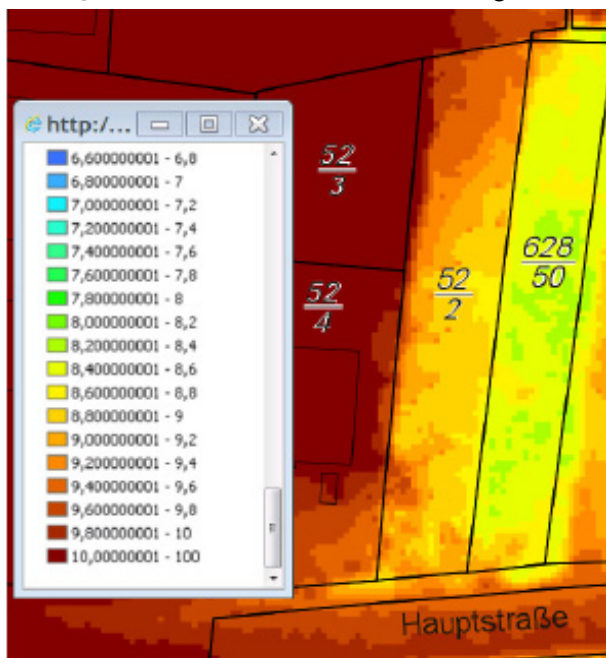
13. Boden/Altablagerungen

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 zur Entscheidung 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

GEMEINDE HEIDGRABEN 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „HAUPTSTRAßE BETEILIGUNG GEM. §§ 4 ABS. 2, 3 ABS. 2 UND 2 ABS. 2 BAUGB / ABWÄGUNGSVORSCHLAG

A. WEDER ANREGUNGEN NOCH HINWEISE ÄUßERTEN FOLGENDE BETEILIGTE:

BETEILIGTER

1. azv, Südholstein, Schreiben vom 12.08.2016
2. Gemeinde Klein Nordende, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 08.08.2016
3. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 27.08.2016
4. Stadt Tornesch, Schreiben vom 24.08.2016
5. Landesamt für Landwirtschaft und Ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 17.08.2016
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 11.08.2016

1. LBV Schleswig-Holstein, Schreiben vom 24.08.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<i>Hinsichtlich der technischen Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung sind die Punkte 1 bis 5 meines Schreibens an die Fa. Erhard Luttkau GmbH, Spökendamm 10, 25436 Heidgraben, vom 25.11.2014 - Az.:216 555.31-L 107-05221/14 – vollinhaltlich zu beachten (siehe Anlage).</i> <i>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich mein vorgenanntes Schreiben ausschließlich auf die Erschließung des Gewerbegebietes Fa. Erhard Luttkau GmbH bezieht.</i> 3. <i>Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 107 (Hauptstraße) berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen¹ geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Landesstraße nicht gefordert werden.</i>	<i>Die technische Ausgestaltung der verkehrlichen Erschließung ist bereits mit dem LBV und der Firma Luttkau abgestimmt. Die genannten Punkte werden bei der Planung der Zufahrt, bzw. im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.</i> Der Hinweis wird beachtet. <i>Der Bebauungsplan dient der geplanten Erweiterung der Fa. Luttkau GmbH, die ihren Standort direkt am Spökendamm hat und nun ihre Anlage um eine weitere Halle ergänzen möchte.</i> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 107. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Heidgraben wurde 2010 eine schalltechnische Untersuchung¹ erstellt. Als Ergebnis wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen die Außenbauteile gemäß der DIN 4109 bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen müssen. Zudem gab es Aussagen zum erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern.</i> <i>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 für ein Gewerbegebiet 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 orientieren sich am o.g. Lärmgutachten und den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15.</i> <i>Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109 mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:</i>

¹ IBS, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; Schallimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Markttreff“ der Gemeinde Heidgraben; Stand: 02.03.2010

1. LBV Schleswig-Holstein, Schreiben vom 24.08.2016**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

4.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und -verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie erfolgt nicht.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile (R _w , res) [dB]	
	Wohnraum	Büro
III (61-65 dB)	35	30

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.

Die Äußerung wird beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 10.08.2016**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Unsere Stellungnahme vom 10.04.2015 wurde richtig in die Begründung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Heidgraben für den Bereich "Hauptstraße" übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 10.08.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<i>Stellungnahme vom 10.04.2015</i> <i>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</i> <i>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG; 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 se.it der Mitteilung.</i> <i>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</i>	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. <i>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</i> Die Äußerung wird beachtet.

4. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 14.09.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet.

5. IHK Kiel, Zweigstelle Elmshorn, Schreiben vom 14.09.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Wir haben die Unterlagen geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung und die Ansiedlung kleiner Gewerbebetriebe begrüßen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

6. Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten SH, Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst, Schreiben vom 13.08.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde Heidgraben liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt).	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet.

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst - Umwelt Schreiben vom 07.09.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Untere Bodenschutzbehörde: Die 1.Änderung des B-Planes Nr. 6 „Hauptstraße“ der Gemeinde Heidgraben weist eine Erweiterungsfläche für ein GE aus und durchläuft den Verfahrensstand nach TöB 4-2. Im Abschnitt 12.2.1.3 der Begründung wird die Aussage getätigt, dass „eine Baugrunduntersuchung nicht vorliegt“. Im wasserwirtschaftlichen Konzept wird eine Baugrunduntersuchung von Dipl.-Ing. P.C. Rohwedder vom 13.01.2015, mit 13 Bohrpunkten angeführt. Diese ist damit deutlich vor den Verfahrensstand des Scoping bekannt gewesen. Der Widerspruch ist aufzuklären. Die untere Bodenschutzbehörde bittet den Baugrundbericht als Anlage zum B-Plan einzustellen bzw. den Baugrundbericht der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Im wasserwirtschaftlichen Konzept wird dargestellt, dass die Fläche bereits durch Sand und eine Kiestragschicht 0/32 im Jahr 2015 aufgefüllt wurde und ein Höhenniveau zwischen 9,40 und 10,00 m NN erreicht hat. Die Frage, nach dem Umgang mit den Mutter- und Moorböden stellt sich aufgrund dieser Maßnahme aktuell nicht mehr. Geplant ist derzeit, die Fläche die nächsten 15 Jahre als Parkplatzfläche zu nutzen, so dass sich eine für den Hallenbau ausreichende Setzung des (Torfe, weichplastische Schluffe) Untergrundes durch die Bodenaufschüttung einstellen kann (s. S. 7 letzter Abschnitt wasserwirtschaftliches Konzept). Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286 Untere Wasserbehörde/ <u>Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:</u> Dem beigefügten Entwässerungskonzept wird im Wesentlichen zugestimmt. Es sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Für die geplante teilweise Verrohrung des Verbandsgrabens Nr. 50 a liegt ein Antrag bei der unteren Wasserbehörde vor, der zur Zeit geprüft wird. Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser ist Herr Hartwig Neugebauer, Tel- Nr. 04121 4502 2301.	Der Satz im Umweltbericht wird gestrichen. Der Hinweis auf die Baugrunduntersuchung von Dipl.-Ing. P.C. Rohwedder vom 13.01.2015 wird in die Begründung aufgenommen und das Gutachten der Unteren Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Die Begründung wird redaktionell angepasst. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerung wird in der Ausbauplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst - Umwelt Schreiben vom 07.09.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<u>Untere Wasserbehörde/Grundwasser:</u> Keine Anmerkungen, Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283 Untere Naturschutzbehörde: Den Darstellungen in den Unterlagen zum B-Plan 6 der Gemeinde Heidgraben wird zugestimmt. Die naturschutzfachlichen sowie – rechtlichen Fragestellungen werden in ausreichendem Umfang beantwortet. Der notwendige Umfang des Ausgleichs ist sachgerecht ermittelt. Die Aussagen in den Unterlagen sind jedoch auf folgenden Seiten richtig zu stellen: In der Begründung auf Seite 24, 3. Absatz wird eine Antragsstellung für die Verbindungsstraße mit Datum 21.09.15 aufgeführt, dies entspricht nicht der Tatsache. Das Antragsschreiben mit diesem Datum wurde von der UNB zurückgesandt. Bis heute liegt für die illegal errichtete Straße kein vollständiger Antrag für eine erforderliche Befreiung von der LSG-VO vor. In dem Wasserwirtschaftlichen Konzept von d+p ist auf Seite 7 (unten) die Aussage einer für 15 Jahre geplanten Parkplatznutzung gemacht. Diese Aussage steht konträr den bisher gemachten Aussagen der Firma Luttkau gegenüber. Eine Parkplatznutzung über 15 Jahre würde keineswegs die bereits illegal errichtete Verbindungsstraße im LSG erfordern. Eine derartige Aussage macht zwangsläufig den Rückbau der überdimensionierten Verbindungsstraße erforderlich. In dem wasserwirtschaftlichen Konzept von d+p ist in der Schwarzweiß-Karte ein Bebauungsplangebiet einschließlich der Verbindungsstraße eingetragen. Dies entspricht nicht den Tatsachen. Die Verbindungsstraße ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Auskunft erteilt Herr Kastrup 04121/4502 2271	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der benannte Abschnitt wird redaktionell aus dem Umweltbericht gestrichen. Die Verbindungsstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Sie wurde lediglich nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Ein Antrag wird zu gegebener Zeit eingereicht. Die Äußerung wird berücksichtigt. Die Firma Luttkau, plant im Geltungsbereich zeitnah eine Nutzung einzurichten. Das wasserwirtschaftliche Konzept wird dementsprechend angepasst und die aktuelle Fassung der Begründung angehängt. Wie bereits beschrieben, befindet sich die Verbindungsstraße nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Die Rechtmäßigkeit der Straße und das Vorhaben der Firma Luttkau werden mit der UNB außerhalb des Bauleitplanverfahrens, zeitnah erörtert und die entsprechenden Anträge gestellt. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Bei der genannten Karte handelt es sich um den Übersichtplan zum Projektgebiet des wasserwirtschaftlichen Konzeptes, nicht um den Geltungsbereich des B-Plans. Die Legende zum Übersichtplan wird dahingehende redaktionell geändert. Die Äußerung wird berücksichtigt.

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst - Umwelt Schreiben vom 07.09.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Nach Prüfung des schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 15 ist fest zu stellen, dass bis zu einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte der der Hauptstraße der Lärmpegelbereich IV an der südlichen Bebauungsgrenze an zu setzen ist.

Daher ergeben sich an der südlichen Baugrenze der Lärmpegelbereich IV. Bitte ändern Sie daher die Lärmpegelbereiche und kennzeichnen Sie diese im B-Plan und ändern Sie bitte die textliche Festsetzung:

Berechnungen ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außen- lärm)	Anforderungen an Außenbau teile ($R'_{w, res}$) [dB]		Abstand zur Stra- ßenmitte (Senk- recht) [m]	Abstand zur Stra- ßenmitte (parallel) [m]
	Wohnraum	Büro		
IV (66-70 dB)	40	35	bis	bis
III (61-65 dB)	35	30	bis	bis

Der nächtliche Beurteilungspegel verringert sich um 3 dB(A) an den Gebäudeseitenflächen und um 6 – 10 dB(A) auf der straßenabgewandten Rückseite der Gebäude. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für Schlafräume sind daher schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente festzusetzen.

Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV sind durch lärmabschirmende Bauwerke vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen.

Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502 2294

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Lärmpegelbereich IV (20 m ab Fahrbahnmitte) befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist hier ausgeschlossen. Eine Darstellung der Lärmpegelbereiche erfolgt nur innerhalb der Baugrenzen. Eine Änderung der Festsetzungen wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen jedoch nicht berücksichtigt.

Eine ähnliche Festsetzung ist im B-Plan bereits enthalten. Die Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass Lüftungseinrichtungen auch für straßenabgewandte Schlafräume erforderlich sind.

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Wie bereits beschrieben, befindet sich der Lärmpegelbereich IV außerhalb der Baugrenzen. Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze sind hier unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein schalltechnischer Nachweis ist daher nicht erforderlich.

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

8. Landesamt für Landwirtschaft und Ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde Schreiben, Schreiben vom 12.09.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken. Die Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 27.01.2014 erteilt.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9. Deutsche Telekom, Schreiben vom 14.09.2016

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE KEINE STELLUNGNAHMEN ABGEGEBEN

Aufgestellt: 12.10.2016



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

gez.
Dipl. Ing. Dorle Danne
Dipl. Ing. Anne Nachtmann

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0321/2016/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 10.10.2016
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	24.10.2016	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	27.10.2016	öffentlich

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Betonstraße und östlich Lerchenfeld; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Für eine Fläche nördlich der Betonstraße und östlich Lerchenfeld soll eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durchgeführt werden. Die derzeitige Grünfläche soll überplant werden und zukünftig als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Eine entsprechende Beratung erfolgte im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten am 18.07.2016.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 orientiert sich mit seinen Festsetzungen an den bereits innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes existierenden Festsetzungen. Es wird ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen eine Wohnbebauung zulässig ist. Dieses Fenster nimmt den Verlauf der bisherigen Baugrenzen entlang des Lerchenfeldes auf. Zudem sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb der einzelnen Gebäude dürfen je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen entstehen. Innerhalb einer Doppelhaushälfte darf lediglich eine Wohnung entstehen. Diese Festsetzungen sorgen für eine Angleichung der Bebauung an die momentan im Lerchenfeld vorherrschende Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung. Des Weiteren setzt der Entwurf des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,3 fest. Es dürfen daher vereinfacht ausgedrückt lediglich 30 % der Grundstücksfläche bebaut werden. Ergänzend hierzu sieht der Entwurf Mindestgrundstücksgrößen in Höhe von 500 m² vor. Aufgrund dieser beiden Regelungen ist innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 lediglich die Realisierung von zwei Bauplätzen möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 2 sowie dessen Änderungen sehen vor, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen. Gleichzeitig wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Diese Regelung

wurde in den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit eingebracht.

Darüber hinaus werden mehrere Festsetzungen zur Grüngestaltung vorgeschlagen. Der südliche sowie der südöstliche Plangeltungsbereich wird als Knick festgesetzt. Für diesen Teilbereich gelten daher besondere Schutzvorschriften, die dem langfristigen Erhalt des Knickes dienen. Diese Regelungen sind in den textlichen Festsetzungen unter II.2 näher beschrieben.

Ebenfalls im südöstlichen Plangeltungsbereich wurde eine Eiche als erhaltenswerter Baum vorgeschlagen. Hierdurch verleiht die Gemeinde diesem ortsbildprägendem Baum einen Schutzstatus. Der Baum darf nicht gefällt werden.

Außerdem wird die Thematik Waldabstand aufgegriffen. Der Entwurf des Bebauungsplanes macht deutlich, dass die Gebäudeteile, die innerhalb des Waldabstandes (gestrichelte grüne Linie) errichtet werden, besonderen Brandschutzanforderungen unterliegen.

Finanzierung:

Die Planungskosten in Höhe von knapp 6.000 € sind im Nachtragshaushalt 2016 einzustellen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Für die im südwestlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 gelegene Grünfläche, die Flurstücke 22/4, 513/268 und 268/3 der Flur 2, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 aufgestellt.

Es wird als Planungsziel die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes verfolgt.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB bekannt zu machen.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes, der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Planungsbüro der Stadtplanung aus Pinneberg beauftragt werden.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Betonstraße und östlich Lerchenfeld erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB entfällt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der

Betonstraße und östlich Lerchenfeld sowie die Begründung hierzu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Entwurf des Planes und seiner Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu informieren.

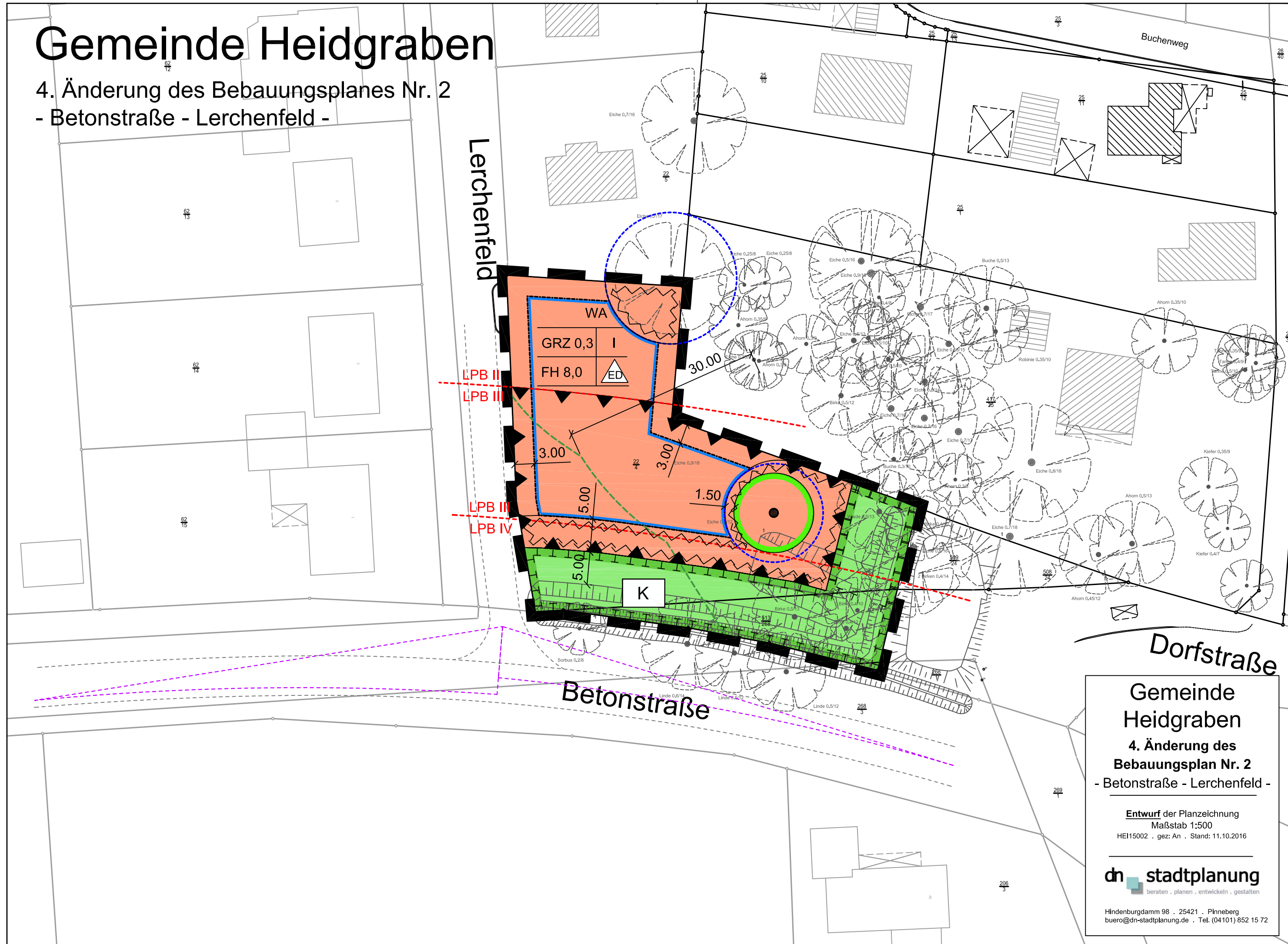
Das Planungsbüro dn Stadtplanung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

- Anlagen:**
- Anlage 1: Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
 - Anlage 2: Legende
 - Anlage 3: textliche Festsetzungen
 - Anlage 4: Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Gemeinde Heidgraben

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Betonstraße - Lerchenfeld -



Gemeinde
Heidgraben

4. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 2
- Betonstraße - Lerchenfeld -

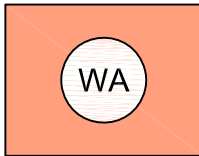
Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:500

HE115002 . gez: An . Stand: 11.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl als Dezimalzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
Hier: I = 1 Vollgeschoss zulässig

FH 8,0

Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
hier: 8,0 m zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

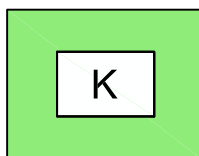


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit der
Zweckbestimmung
Knickerhalt

**Gemeinde
Heidgraben**

**4. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 2**
- Betonstraße - Lerchenfeld -

Zeichenerklärung

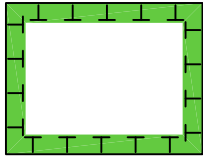
Seite 1/3

HEI15002 . gez: An . Stand: 11.10.2016

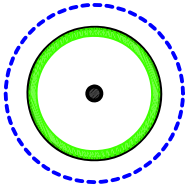
dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

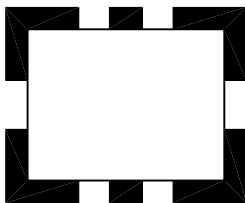


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Knickschutz

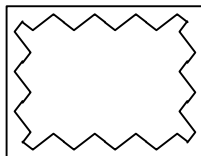


Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind mit Wurzelschutzbereich

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche
hier: Grenze zwischen Lärmpegelbereich 2 und 3

**Gemeinde
Heidgraben**

**4. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 2**
- Betonstraße - Lerchenfeld -

Zeichenerklärung

Seite 2/3

HEI15002 . gez: An . Stand: 11.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

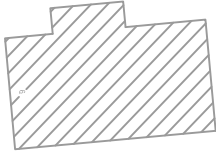
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Waldabstand - Regelbreite 30 m
(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 24 LWaldG)
bauliche Anlagen im Waldabstand unterliegen besonderen
Brandschutzauflagen

III. Darstellungen ohne Normcharakter



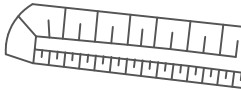
Gebäudebestand

$\frac{22}{4}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



aufgemessene Böschung



aufgemessener Baumbestand



ermitteltes Sichtdreieck

**Gemeinde
Heidgraben**

**4. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 2**
- Betonstraße - Lerchenfeld -

Zeichenerklärung

Seite 3/3

HEI15002 . gez: An . Stand: 11.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

I.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.2.1 Sockelhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 0,30 cm (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Straße Lerchenfeld vor dem Baugrundstück in Straßenmitte) betragen.

Anmerkung dn.s: 30 cm sind aus dem B-Plan 18 übernommen und scheinen recht wenig zu sein. Wir empfehlen die Sockelhöhe auf 50 cm zu erhöhen.

I.2.2 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes.

I.3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m . § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

I.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

I.5. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im allgemeinen Wohngebiet 500 m².

I.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 6 BauGB)

I.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

I.6.2 Einfriedungen sind von der Festsetzung I.6.1 ausgenommen.

I.7. Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Kleingaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 2,5 m (gemessen ab Geländeoberkante) und bis zu 9,0 m Länge außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Anmerkung: Festsetzung ist aus dem B-Plan 2 übernommen.

I.8. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

I.8.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

I.8.2 Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den Wohngebieten sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche.

I.9 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 Nr. 2 BauNVO)

I.9.1 Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Büronutzung) vor Verkehrslärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen u.ä. dB	Büroräumen u.ä. dB
III*)	35	30

*) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Plangebietes.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes einschließlich Dach.

Der Nachweis der Anforderung ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109-2

„Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Juli 2016, zu führen.

- I.9.2 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- I.9.3 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.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Moorrege Abteilung Bauen und Liegenschaften eingesehen werden.

II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

II.1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

II.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- II.2.1 Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Die Knicks sind einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Der Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras-/ Krautflur zu überlassen und durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist immer abzufahren.

Mögliche Pflanzenarten:

Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Erle (*Alnus glutinosa*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

- II.2.2 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.
- II.2.3 Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.
- II.2.4 Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.
- II.2.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Baugrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

II.3. Einfriedungen

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

Anmerkung: zur Eingrünung des Straßenraums - zugunsten des Naturhaushalts.

IV. Hinweise

IV.1 Waldabstand

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Die Baufelder (Baugrenzen) die innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes liegen, unterliegen besonderen Anforderungen an den Brandschutz. Es darf von den baulichen Anlagen selbst keine höhere Brandgefahr ausgehen. Zudem sind auf der zur Wald gelegenen Gebäudeseite möglichst wenige Öffnungen vorzusehen. Die Fassaden und Wände sind mit nicht brennbaren Baustoffen auszuführen. Feuerungsanlagen sind erst nach fachlicher Beurteilung durch den Brandschutzdienst zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit im Einzelfall geprüft.

IV.2. Boden

Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse unmittelbar unter den geplanten Gebäuden mittels Rammkernsondierungen zu erkunden und die Tragfähigkeit unter Berücksichtigung der Gebäudestatik zu beurteilen.

IV.3. Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Der Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises Pinneberg ist über den Verbleib des Bodens zu informieren.

IV.4 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. ausgeführt werden.

IV.5. Stellplätze

Pro Wohneinheit (z.B. Betriebsleiterwohnung) sind mindestens 2 Stellplätze zuzüglich Besucherstellplätzen herzustellen.

IV.6. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Aufgestellt: Pinneberg, 12.10.2016



dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

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

Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)



Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

- Betonstraße - Lerchenfeld -

Stand: Entwurf vom 11.10.2016

Gemeinde Heidgraben 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Betonstraße - Lerchenfeld -

für das Gebiet nördlich der Betonstraße in einer Tiefe bis zu 50 m, östlich der Straße Lerchenfeld und westlich der Dorfstraße

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:



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

13a i.V.m 4 (2) BauGB	13a i.V.m 3 (2) BauGB		
TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	6
3.1. Regionalplan	6
3.2. Landschaftsrahmenplan	6
3.3. Flächennutzungsplan	6
3.4. Bebauungsplan	7
3.5. Beschleunigtes Verfahren	8
3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
4. Städtebauliche Festsetzungen	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Grundflächenzahl	10
4.2.2. Vollgeschosse	10
4.2.3. Gebäudehöhen	10
4.3. Bauweise	11
4.4. Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	11
4.6. Mindestgrundstücksgröße	11
4.7. Freizuhaltende Flächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.8. Aufschüttungen und Abgrabungen	12
5. Immissionsschutz	12
7. Natur und Landschaft	14
7.1. Öffentliche Grünflächen	14
7.2. Erhalt von Bäumen	14
7.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.4. Begrünung des Straßenraums, Einfriedungen	15
7.5. Artenschutz	16
8. Boden, Altlasten und Altablagerungen	16

8.1.	Bodenbeschaffenheit.....	16
8.2.	Bodenaushub	16
8.3.	Altlasten, Altablagerungen.....	16
9.	Verkehrliche Erschließung	17
10.	Ver- und Entsorgung.....	17
10.1.	Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation....	17
10.2.	Müllabfuhr	18
10.3.	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	18
11.	Denkmalschutz	18
12.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	18
12.1.	Verteidigungsanlage Appen	18
12.2.	Wald	19
13.	Flächenbilanz	19
14.	Kosten.....	20

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 0,22 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Heidgraben, östlich der Straße Lerchenfeld und nördlich der Betonstraße. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung,
- im Osten durch öffentliche Grünflächen mit einem Feuerlöschteich und ebenfalls Wohnbebauung,
- in Süden durch die Betonstraße mit angrenzender Wohnbebauung und Baumschulflächen und
- im Westen durch die Jägerstraße ebenfalls mit angrenzender Wohnbebauung.

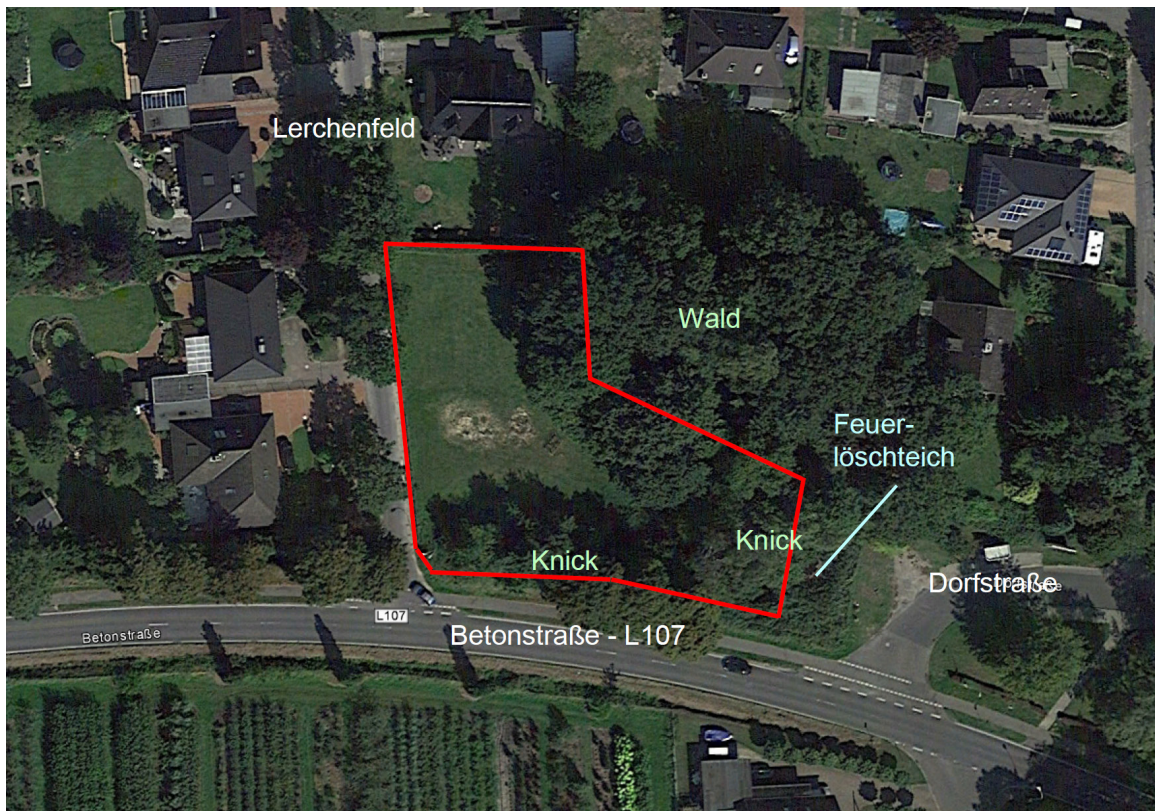
Die Nachbarschaft ist im Wesentlichen durch kleinteilige Strukturen wie Einfamilien- und Doppelhäusern in eingeschossiger, maximal zweigeschossiger Bauweise geprägt. Die nördliche und östliche Nachbarschaft und das Plangebiet selbst sind mit dem Bebauungsplan Nr. 2 und teilweise mit der 1. - 3. Änderung überplant.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und wird als Spielplatz genutzt. Am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich Knicks mit Baumbestand und Gräben. Im östlichen Bereich ist eine Aufschüttung (Rodelberg) zu verzeichnen.

Auf dem nördlichen Grundstück befindet sich ein größerer Garten mit Baumbestand. Die untere Forstbehörde, hat diesen Bereich als Wald nach Landeswaldgesetz erkannt. Der Waldabstand (30 m Regelbreite) ist in der Planzeichnung verzeichnet.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von etwa 10,09 auf etwa 9,58 m ab.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Jahr 1970 aufgestellt. In der Planzeichnung war der Geltungsbereich teilweise als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zudem verlief die Dorfstraße mitten im Plangebiet.

Da die Bebauung im B-Plan 2 bereits 1970 begann, änderte sich im Laufe der Zeit die Altersstruktur des Wohngebietes. Heute wird der Spielplatz nur noch selten genutzt. Zudem wurde im Laufe der Zeit der Verlauf der Dorfstraße geändert. Sie verläuft nun nicht mehr im Plangebiet sondern mündet weiter östlich in die Betonstraße.

Der Geltungsbereich soll den heutigen Gegebenheiten angepasst und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken ist vorhanden.

Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen aus dem 2012 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 15 nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Gemeinde Heidgraben damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger, auch wenn in dem Bereich maximal 2 Wohngebäude errichtet werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplan

Der Kartenteil des Regionalplans für den Planungsraum I (1998) macht für den Geltungsbereich keine Angaben. Laut Textteil, soll die Gemeinde Heidgraben die ihr durch eine planerische Wohnfunktion eingeräumten Möglichkeiten einer wohnbaulichen Weiterentwicklung nutzen und dazu beitragen, die Flächenengpässe im Siedlungsgebiet zu entschärfen. Die Planung entspricht somit dem Regionalplan.

3.2. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Planungsraum I wird für den Geltungsbereich lediglich ein geplantes Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Die Planung steht dem Landschaftsrahmenplan somit nicht entgegen.

3.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist für den Geltungsbereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.4. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich ist mit dem Bebauungsplan Nr. 2 überplant.

Die 1.- 3. Änderung betreffen nicht das Plangebiet.

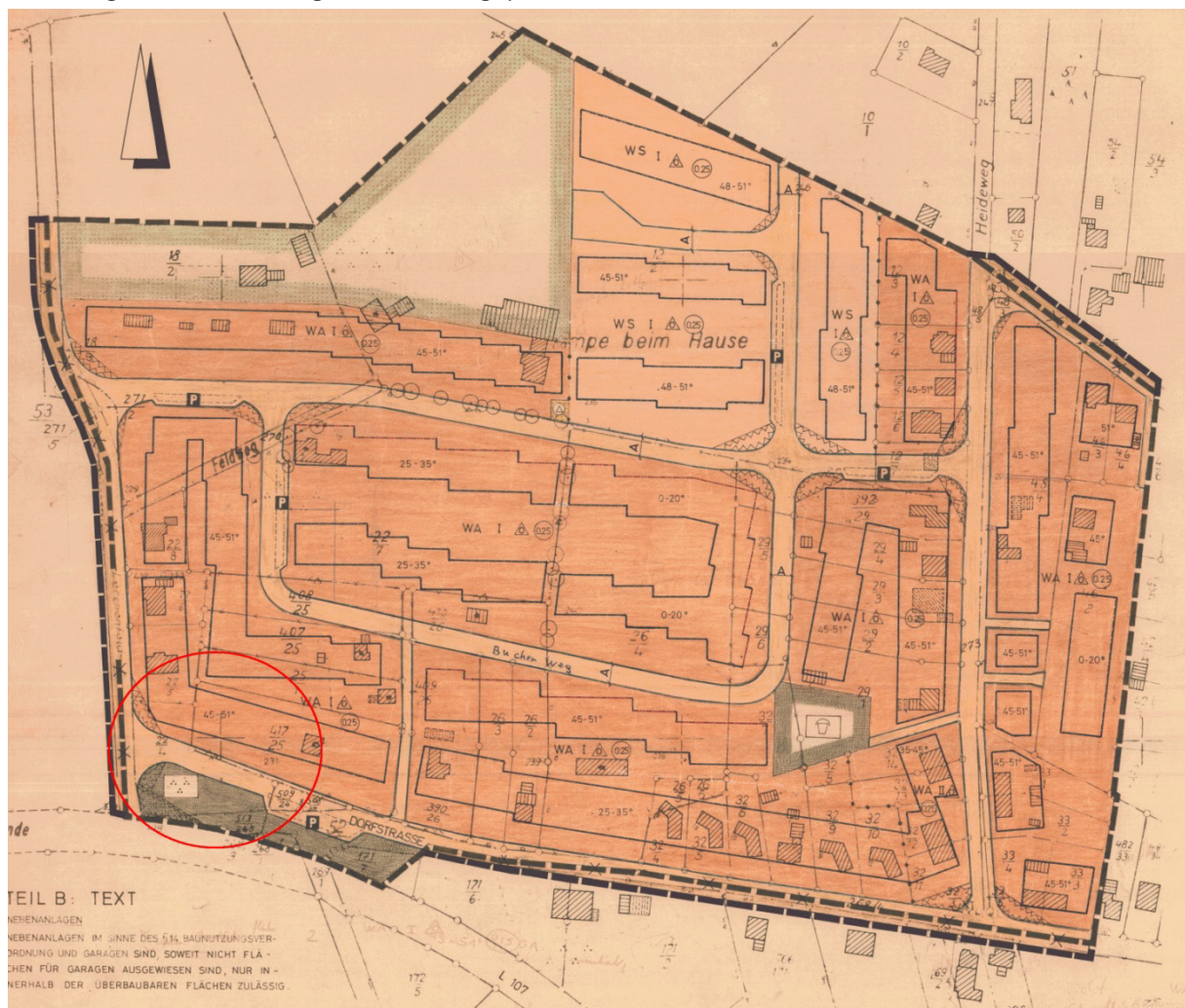
Im Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich teilweise in Allgemeines Wohngebiet, die Dorfstraße und eine öffentliche Parkanlage festgesetzt. Wie bereits im Kapitel 2 Planungsanlass und Planungsziele beschrieben, hat sich der Verlauf der Dorfstraße geändert und die öffentliche Grünfläche (Heute Spielplatz) wird von den Anwohnern nur selten genutzt. Daher soll der Bereich mit einem allgemeinem Wohngebiet überplant werden.

Festgesetzt wurden im Bebauungsplan Nr. 2:

- eine GFZ von 0,25
- die offene Bauweise
- maximal ein Vollgeschoss
- und den Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.

diese Festsetzungen wurden mit der 1. - 3. Änderungen teilweise angepasst.

Abbildung 2 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2 (ohne Maßstab)



3.5. Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage. Somit handelt es sich hier um eine Nachverdichtung bzw. eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 folgendes:

- Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 2.210 qm, so dass der Schwellenwert von 20.000 qm selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht wird.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens ca. 3.500 m entfernt.

Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ sind:

„Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601 und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen sowie die ungestörte Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebenelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.“¹

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses kleinen innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist ca. 7,5 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.

¹ Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2323-392.pdf>; Stand: 19.12.2014

- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Die Anforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 Quadratmetern überschritten wird.

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Die Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten und die Knicks verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

4. Städtebauliche Festsetzungen

In der verbindlichen Bauleitplanung wird ein allgemeines Wohngebiet entwickelt. Aufgrund der Größe des Plangebietes können maximal 2 Grundstücke, ggf. eins für Doppelhäuser verwirklicht werden. Von der Bauweise werden eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Höhe von 8,0 m angedacht.

Erschlossen werden die Baugrundstücke direkt über die Straße Lerchenfeld. Die umgebenen Grünstrukturen, Knicks und Gräben sollen soweit möglich erhalten und im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Der Feuerlöschteich befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Die städtebaulichen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 und ggf. auch an dessen Änderungen, sollen aber auch heutigen Maßstäben gerecht werden und die Bebauung nicht zu sehr in Ihrer Gestaltung einschränken.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. 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 Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht nicht der höchst möglichen Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen kann somit eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert (hier GRZ 0,45) überschritten werden.

Zudem wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) auch durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden darf. Dies ermöglicht den Anwohnern eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit zur individuellen Anpassung der Baukörper. Die zuvor genannte Überschreitung gem. § 19 Absatz 4 BauNVO ist von diesen 25 m² nicht betroffen.

4.2.2. Vollgeschosse

Entsprechend dem dörflichen Charakter der Nachbarschaft ist im Plangebiet nur ein Vollgeschoss zulässig. Die gleiche Festsetzung wurde auch für die benachbarten Grundstücke getroffen. Gemäß Landesbauordnung darf auf diesem Geschoss jedoch ein ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) errichtet werden.

4.2.3. Gebäudehöhen

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der bebauten Ortslage und an der Hauptverkehrsader der Gemeinde sowie unter dem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der Nachbarbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe für erforderlich gehalten. Die festgesetzte Firsthöhe soll ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen. Sie wird daher folgendermaßen beschränkt:

- Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 30 cm betragen.
- Die Firsthöhe darf 8,0 m nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe wird ab der Fahrbahnoberkante der Straße Lerchenfeld vor dem Baugrundstück, in Straßenmitte gemessen. Die Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante

Fertigfußboden. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden und dem höchsten Punkt des Firstes.

4.3. Bauweise

Im Plangebiet werden an der Nachbarschaft orientierend, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dies hat zum Ziel die im Bebauungskonzept gewünschte Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern.

4.4. 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 der Baufenster realisiert werden kann.

Die Baugrenzen halten von den Grundstücksgrenzen den in der Landesbauordnung festgesetzten Mindestabstand von 3,0 m ein. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen durch ausreichende Abstände von baulichen Anlagen geschützt und in ihrer weiteren Entwicklung gefördert werden. Daher sind die Baugrenzen von den öffentlichen Grünflächen um 5 m abgerückt. Von den erhaltenswerten Bäumen halten die Baugrenzen den Wurzelschutzabstand ein (= Baumkrone zuzüglich 1,50 m).

4.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Mit der vorgenannten Zulässigkeit der Bauweise könnte theoretisch auch Geschosswohnungsbau errichtet werden. Dies scheint der Gemeinde an dieser Stelle nicht angemessen, sodass im Plangebiet, max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zugelassen werden.

4.6. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt im Wohngebiet 500 m².

Trotz des Gebots sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen und trotz einer vergleichsweise hohen Ausnutzbarkeit soll keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entstehen.

4.7. Freizuhaltende Flächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben sollen die randlichen Grünstrukturen geschützt werden. Hierfür ist auch ein gehölzfreier Knickschutzstreifen (5 m ab öffentlicher Grünfläche) erforderlich, der mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB - Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - überplant wird. Bauliche Anlagen sind in den Bereichen unzulässig. Das betrifft neben den Knickschutzstreifen auch den Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zuzüglich 1,50 m) des in der Planzeichnung festgesetzten Baumes und den auf dem nördlichen Nachbargrundstück.

Für Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen und Zuwegungen besteht der Ausschluss in den freizuhaltenden Flächen gleicher Maßen. Ansonsten dürfen sie mit Ausnahme von Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 2 BauGB Kleingaragen mit einer mittleren Wandhöhe von 2,5 m (gemessen ab Geländeoberkante) und bis zu 9,0 m Länge außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Dieser Ausschluss ist unverändert aus dem B-Plan 2, 1. und 3. Änderung übernommen worden und sorgt dafür, dass nur verträgliche Garagen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

4.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren und die Bodenfunktion nicht unnötig zu gefährden, wurden die folgenden Festsetzungen aufgenommen.

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

Damit keine unansehnliche ortsangemessene Situation durch die oben genannte Höhenangleichung entsteht, z.B. durch Spundwände, sind die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den Wohngebieten ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche.

5. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 107. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Heidgraben wurde 2010 eine schalltechnische Untersuchung² 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 $L_{m,E,Tag} = 58,1 \text{ dB(A)}$ und $L_{m,E,Nacht} = 50,8 \text{ dB(A)}$. Diese Ergebnisse sind auch auf die 4. Änderung des B-Plans 2 anzuwenden.

Im damalig untersuchten allgemeinen Wohngebiet an der Landesstraße wurde der Orientierungswert tags bis zu 5 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A) überschritten. Im Außenwohnbereich dieses Grundstückes wurde tags der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) eingehalten.

² IBS, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; Schallimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Markttreff“ der Gemeinde Heidgraben; Stand: 02.03.2010

Die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines abschirmenden Erdwalles südlich des Allgemeinen Wohngebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist nicht möglich, da sich an der Stelle ein gesetzlich geschützter Knick befindet.

Da im Außenwohnbereich der Immissionsgrenzwert der 16. *BImSchV* eingehalten wird und je nach Anordnung des Wohnhauses gegenüber den für freie Schallausbreitung berechneten Schallimmissionen ohnehin Teilabschirmungseffekte wirksam werden können, ist nach Einschätzung der Gemeinde eine Festsetzung zur Anordnung oder Abschirmung von Außenwohnbereichen nicht erforderlich.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm werden in die B-Planänderung die erforderlichen baulichen passiven Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich III festgesetzt. Der Lärmpegelbereich IV befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Die Festsetzungen in der 4. Änderung des B-Plans 2 orientieren sich am o.g. Lärmgutachten und den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile ($R'_{w, res}$) [dB]	
	Wohnraum	Büro
III*) (61-65 dB)	35	30

*) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Plangebietes.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes einschließlich Dach.

Der Nachweis der Anforderung ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Juli 2016, zu führen.

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 Schlafräumen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und 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.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Moorrege Abteilung Bauen und Liegenschaften eingesehen werden.

7. Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

7.1. Öffentliche Grünflächen

Zum Schutz der umgebenen Grün- und Knickstrukturen werden ab jeweiliger Böschungskante/Knickfuß eine 5 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickerhalt festgesetzt. Diese Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde, die die Knickflächen als Biotop erhalten und pflegen wird. Zum Schutz dieser Knicks ist jedoch auch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und mit entsprechenden Pflegemaßnahmen im Teil B - Text - komplettiert.

Auf den Baugrundstücken ist im Abstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze eine Bebauung unzulässig. Damit wird erreicht, dass in einem Abstand von 10,0 m zum Knickfuß keine Gebäude errichtet werden dürfen.

7.2. Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung als festgesetzte Baum wurde als erhaltenswert eingestuft und ist auf Dauer zu erhalten.

Bei Abgang des Gehölzes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

7.3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wie im Kapitel zuvor beschrieben, werden für die Knicks Pflegemaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um deren fachgerechte Pflege und Erhalt zu gewährleisten.

Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die Knicks sind einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Der Knickschutzstreifen innerhalb der Maßnahmenfläche ist der Entwicklung einer Gras-/Krautflur zu überlassen und durch regelmäßige Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist immer abzufahren.

Mögliche Pflanzenarten:

Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)
Hasel (Corylus avellana)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Erle (Alnus glutinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)

Schutzmaßnahmen für die Knicks

Um den Knick vor Fremdnutzungen oder Beschädigungen zu schützen und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen, sind die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.
- Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Baugrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

7.4. Begrünung des Straßenraums, Einfriedungen

Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbildung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist die Begrünung des Straßenbildes von herausragender Bedeutung. Daher wird eine Eingrünung/Einfriedung der Wohnbaugrundstücke zum Straßenraum festgesetzt.

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanzen / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

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

7.5. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. ausgeführt werden.

8. Boden, Altlasten und Altablagerungen

8.1. Bodenbeschaffenheit

Ein Bodengutachten ist für das Plangebiet nicht vorhanden. Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse unmittelbar unter den geplanten Gebäuden mittels Rammkernsondierungen zu erkunden und die Tragfähigkeit unter Berücksichtigung der Gebäudestatik zu beurteilen.

8.2. Bodenaushub

Da der „Bodenmissbrauch“ im Kreis Pinneberg überhandgenommen hat, möchte der Kreis mit dieser Maßnahme gewährleisten, dass hier ein Nachweis erbracht wird, wo der Aushubboden verblieben ist. Hierzu gibt es landesweit eine Abstimmung zwischen den jeweiligen Kreisen, um ein einheitliches Formblatt aber auch Vorgehen zu gewährleisten. Die genauen Bodenmengen können im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht abschließend benannt werden, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die endgültigen Bauvorhaben noch nicht feststehen. Die Bodenmenge kann erst im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt werden. Das Ergebnis daraus ist vor Beginn der ersten Bauarbeiten vorzulegen.

Grundsätzlich soll der anfallende Bodenaushub soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub wird nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt und der Verbleib des Bodens dem Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises mitgeteilt. Bei der weiteren Ausbauplanung werden die entsprechenden Genehmigungen bei der unteren Bodenschutzbehörde eingeholt.

Informationsmaterial über Inhalte 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)

8.3. Altlasten, Altablagerungen

Aktuell liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes zu informieren.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung 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.

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Straße Lerchenfeld.

Sie Sichtdreiecke für die Einmündung Lerchenfeld in die Betonstraße wurden in die Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, so dass keine weiteren Festsetzungen zum Ausschluss baulicher Anlagen erforderlich sind.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen, für Besucher sind zusätzlich ausreichend Stellplätze vorzuhalten, da die umgebenden Straßen keinen weiteren Verkehr aufnehmen können. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörende Buslinie 6667 Uetersen – Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist "Heidgraben, Dorfstraße", die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet grenzt. Die Buslinie 6667 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Bahn- und -Buslinien an.

10. Ver- und Entsorgung

10.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation der geplanten Gewerbeneubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

10.2. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten.

10.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert, wie auch im restlichen B-Plan Nr. 2 durch Anschluss an das zentrale Ortsentwässerungsnetz der Gemeinde Heidgraben. Das Plangebiet wird soweit noch nicht geschehen an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

11. Denkmalschutz

Die Gemeinde kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Darüber hinaus wird auf § 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.

12. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

12.1. Verteidigungsanlage Appen

Der Schutzbereich der Verteidigungsanlage Appen (LINK 16, 005 SH) ist von der Planung betroffen, hierbei handelt es sich um eine Antenne die der Flugsicherheit dient. Im Umkreis von 1.500 m bis 8.000 m um den Antennenstandort ist die Errichtung folgender Bauten und Anlagen sowie deren Änderung und Beseitigung gemäß § 3 Abs. 1 SchBG genehmigungspflichtig: Windkraftanlagen, Gebäude und Anlagen, wenn sie eine Höhe von 130 m ü NN (') überschreiten.

Das Planvorhaben steht den Anforderungen somit nicht entgegen, da Höhen von 130 m nicht überschritten werden und Windkraftanlagen nicht vorgesehen sind.

12.2. Wald

Im Garten nördlich des Plangebietes wurde von der unteren Forstbehörde Wald nach LandesWaldGesetz erkannt.

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es grundsätzlich verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches im Waldabstand durchzuführen. Der 30 m breite Waldabstand gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die Untere Forstbehörde kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes zulassen. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Bebauung mit besonderen Anforderungen an den Brandschutz umgesetzt werden kann.

Von den baulichen Anlagen, in den Baufelder (Baugrenzen) die innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes liegen, darf selbst keine höhere Brandgefahr ausgehen. Zudem sind auf der zur Wald gelegenen Gebäudeseite möglichst wenige Öffnungen vorzusehen. Die Fassaden und Wände sind mit nicht brennbaren Baustoffen auszuführen. Feuerungsanlagen sind erst nach fachlicher Beurteilung durch den Brandschutzdienst zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit im Einzelfall geprüft und ggf. konkretisiert. Ein entsprechender Hinweis wurde auch in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

13. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 2, 4. Änderung festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,151
davon Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	0,053
Öffentliche Grünflächen	0,070
Räumlicher Geltungsbereich	0,221

Stand: 11.10.2016

14. Kosten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 4. Änderung können zurzeit noch keine Kosten genannt werden.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Heidgraben, den

.....

Bürgermeister

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0322/2016/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 10.10.2016
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	24.10.2016	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	27.10.2016	öffentlich

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für ein Gebiet nördlich Hauptstraße, östlich Kreuzweg und westlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist ein Investor an die Gemeinde herangetreten, der an der Hauptstraße, im Bereich der Flurstücke 835 und 836 der Flur 3, ein Mehrfamilienwohnhaus errichten möchte. Derzeit befindet sich die Fläche innerhalb des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 6. Deshalb ist die Errichtung derzeit nicht möglich.

Es soll eine Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden. Die Fläche ist in eine Mischgebietsfläche umzuwandeln.

Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich bereits eine durch den Bebauungsplan Nr. 4 ausgewiesene Mischgebietsfläche.

Zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt bereits eine erste Bebauungsplanskizze vor. Auf dieser ist ersichtlich, dass sich die Festsetzungen an den umliegenden Bebauungsplänen orientieren. Es werden beispielsweise Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen, sowie maximale Firsthöhen von 9 m. Außerdem wird die Begrenzung der Bebauung durch Festsetzungen von Geschossflächen- und Grundflächenzahlen vorgenommen.

Die festgesetzte Fläche für Aufschüttungen im westlichen Plangeltungsbereich existiert bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan. Daher ist sie in die Skizze mitaufgenommen worden.

Die bisher getroffenen Aussagen beziehen noch nicht die vorhandenen Gewerbebetriebe mit in die Betrachtung ein. Es ist in der folgenden Planung eine genaue Be-

trachtung dieser Betriebe notwendig, um etwaige Auswirkungen auf die Planung feststellen zu können.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung angesehen werden. Zudem ist die überplanbare Fläche deutlich geringer als 20.000 m². Daher kann nach § 13 BauGB die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Es kann daher eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Derzeit weist dieser die Fläche als gewerbliche Fläche aus.

Finanzierung:

Die Kosten des Verfahrens werden durch den Antragsteller übernommen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, für die Flurstücke 835 und 836 der Flur 3 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufzustellen. Ziel der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Umwandlung eines Gewerbegebietes in eine Mischgebietsfläche.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB bekannt zu machen.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro dn Stadtplanung aus Pinneberg beauftragt.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Betonstraße und östlich Lerchenfeld erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

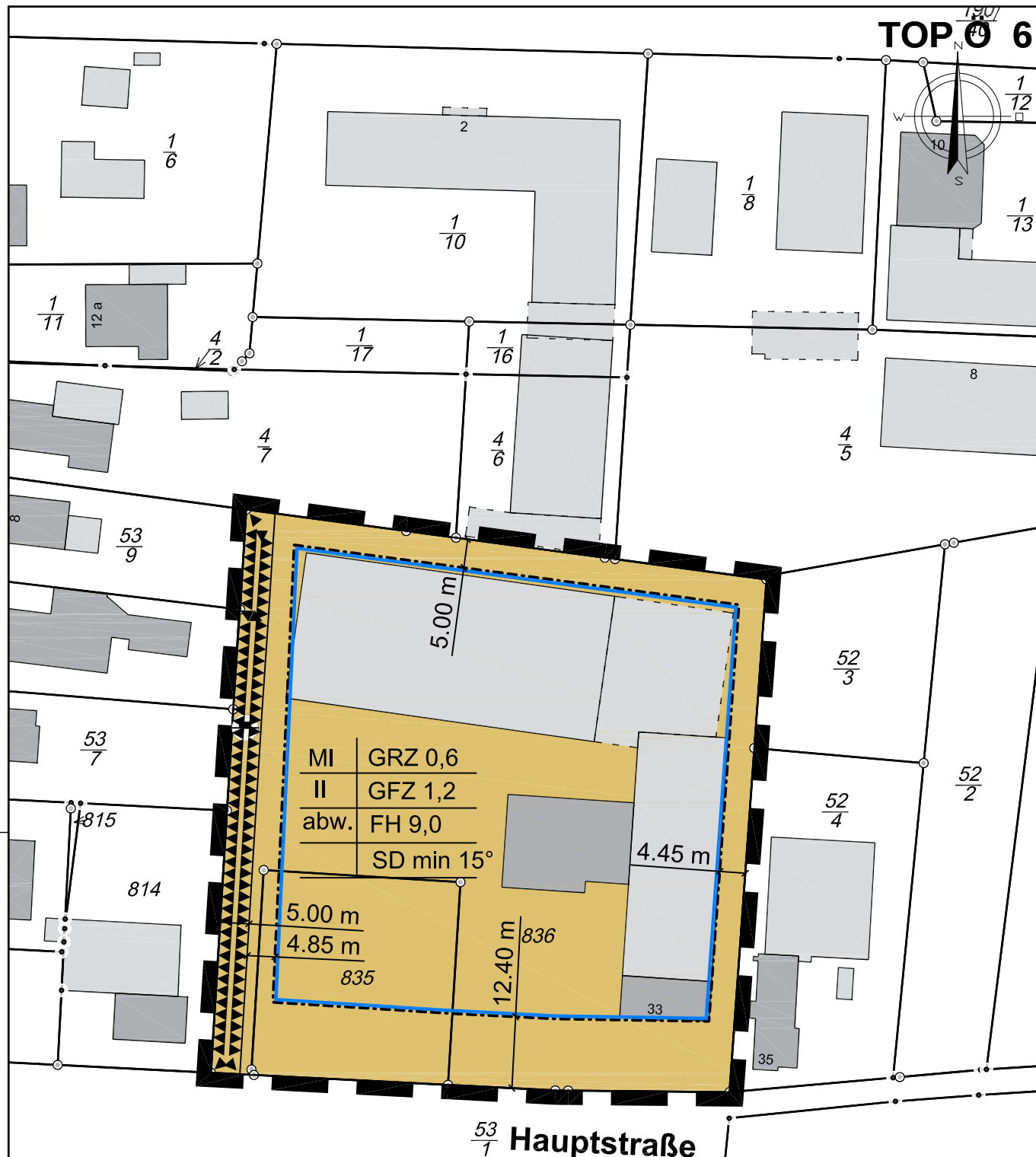
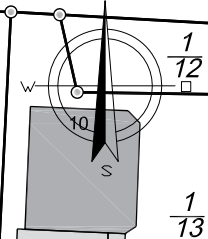
Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange soll schriftlich erfolgen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Unterrichtung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Auslegung erfolgen.

Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

- Anlagen:**
- Anlage 1: Vorentwurf einer Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
 - Anlage 2: Kurzbegründung



Gemeinde Heidgraben

2. Änd. des B-Plans Nr. 6 - Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

Vorentwurf der Planzeichnung

Maßstab 1:1000

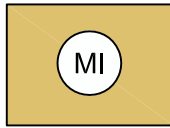
HE16001 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
hier: 2 Vollgeschoss

FH 9,0 Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

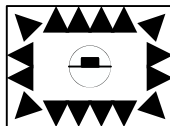
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

abw. Abweichende Bauweise
=offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge



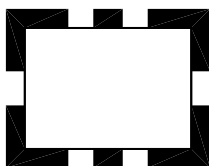
Baugrenze

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD min 15°

Satteldach, Dachneigung
mindestend 15° (§ 84 LBO SH)

Gemeinde Heidgraben

2. Änd. des B-Plans Nr. 6 - Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

Zeichenerklärung

Seite 1/2

HEI16001 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

836

Flurstücksnummer

Gemeinde Heidgraben

2. Änd. des B-Plans Nr. 6 - Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

Zeichenerklärung

Seite 2/2

HEI16001 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72



- Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

Stand: Vorentwurf vom 12.10.2016

Gemeinde Heidgraben

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

- Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

für das Gebiet nördlich der Hauptstraße in einer Tiefe von ca. 95 m und östlich der Bebauung am Kreuzweg in einer Tiefe von ca. 90 m

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben
über
Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:



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

4 (1) BauGB	4 (2) BauGB	3 (2) BauGB		
TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN	

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	4
2. Planungsanlass und Planungsziele	5
3. Rechtlicher Planungsrahmen	5
3.1. Regionalplan	5
3.2. Landschaftsrahmenplan.....	6
3.3. Flächennutzungsplan.....	6
3.4. Bebauungsplan	6
3.5. Beschleunigtes Verfahren.....	7
3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit	8
3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	9
3.8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	9
4. Bauungskonzept	10
5. Immissionsschutz	11
6. Boden und Altlasten	11
6.1. Bodenbeschaffenheit	11
6.2. Bodenaushub.....	11
6.3. Altlasten, Altablagerungen	12
7. Verkehrliche Erschließung	12
8. Ver- und Entsorgung	13
8.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation	13
8.2. Müllabfuhr	13
8.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	13
9. Denkmalschutz.....	13
10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	14
11. Kosten	14

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 0,85 ha große Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Heidgraben, nördlich der Hauptstraße. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

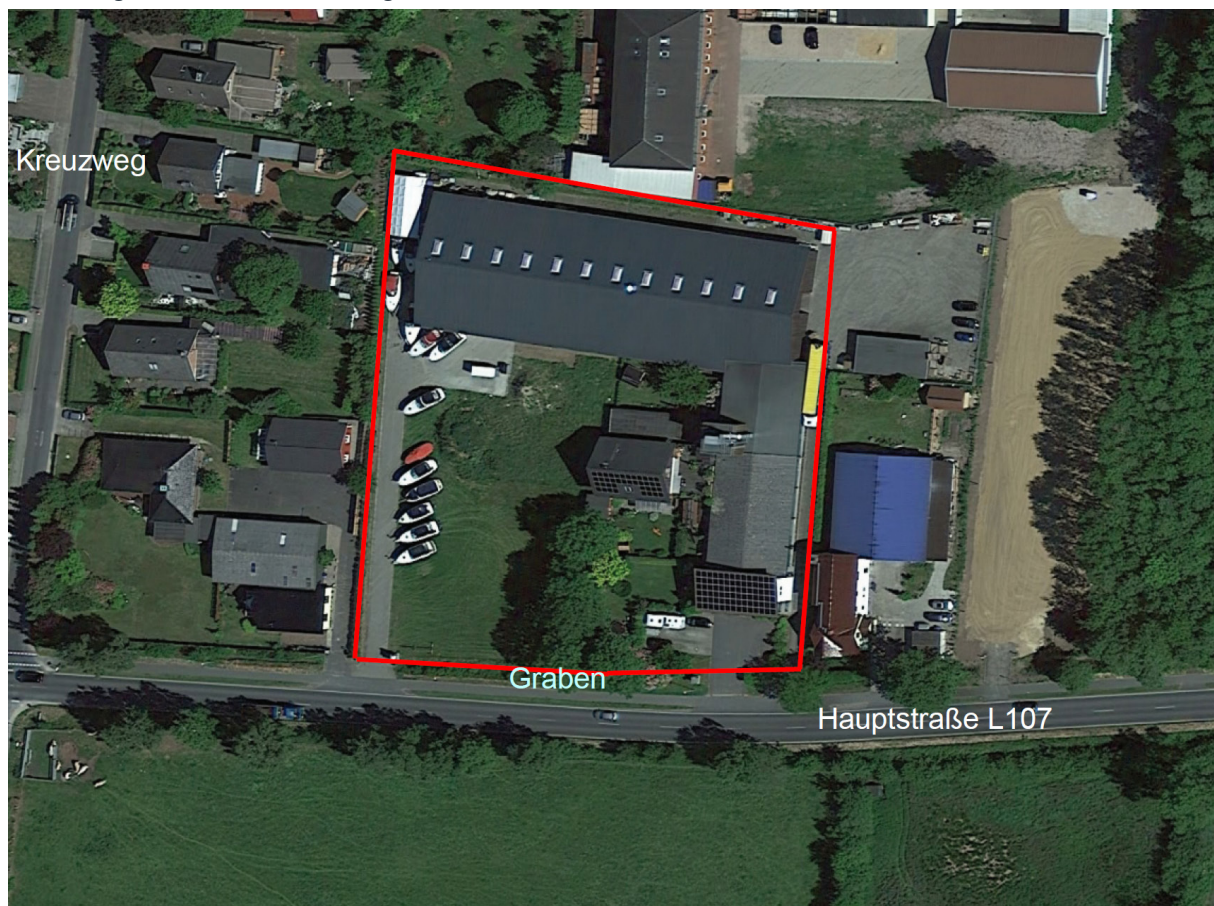
- im Norden und Osten durch gewerbliche Bebauung
- im Süden durch die Hauptstraße (L 107) mit dem angrenzenden, in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 21 (Gewerbegebiet) und
- im Westen durch die gemischtgenutzte Bebauung am Kreuzweg.

Die Nachbarschaft ist im nördlichen und östlichen Bereich durch gewerbliche Hallenbauten, teilweise auch mit Betriebsleiterwohnungen geprägt. Im Westen haben sich vornehmlich Einfamilienhäuser entwickelt. Das südliche künftige Gewerbegebiet ist noch nicht bebaut. Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich jedoch an denen des Bebauungsplanes Nr. 6. Es ist anzunehmen, dass sich eine ähnliche Bebauung entwickelt.

Das Plangebiet selbst ist derzeit bebaut mit zwei gewerblich genutzten Hallen (auch für Büronutzung), und einem Wohnhaus (Betriebsleiterwohnung). Bei den Hallen handelt es sich um eine Tischlerei und den Betrieb Boote Kaiser - Restaurierung Booten.

Im Plangebiet befinden sich ein im Original B-Plan 6 festgesetzter bepflanzter Wall an der Westseite des Plangebietes sowie Baumbestand zwischen der Stellplatzanlage und dem geplanten Gebäude.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Planungsziele

Der Geltungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 und derzeit als Gewerbegebiet überplant. Der Grundstückseigentümer hat der Gemeinde eine Planung für eine Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zur gemischt genutzten Bebauung auf der Westseite vorgelegt. Die Gemeinde begrüßt die Planung zur Schaffung von Wohnraum.

Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen aus dem 2012 aufgestellten Bebauungsplan Nr. 15 nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Gemeinde Heidgraben damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger, auch wenn in dem Bereich maximal 1 Mehrfamilienhaus errichtet werden kann.

Angedacht ist ein Einzelhaus in einer 2 geschossigen Bauweise mit maximal 6 Wohneinheiten, teilweise auch zur Unterkunft von Flüchtlingen nutzbar.

Wohnbebauung ist in einem Gewerbegebiet nur in Ausnahmefällen zulässig. Daher strebt die Gemeinde eine Änderung des Bereiches als Mischgebiet an. Die Gemeinde geht davon aus, dass die gewerblichen Betriebe im und am Geltungsbereich eher geringe Schallimmissionen erzeugen und das eine Umwandlung in ein Mischgebiet machbar sei.

Planungsziel für die 13. F-Planänderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die die Umwandlung des Geltungsbereiches in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplan

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) befindet sich der Geltungsbereich am Rand einer Grünzäsur. Weitere Aussagen werden im Kartenteil nicht getroffen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Südöstlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Areale mit Baumbestand und Knicks, die der Funktion als Grünzäsur dienen.

Im Textteil wird beschrieben, dass Heidgraben eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg ist und unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen kann. (Ziff. 2.6 Abs. 1 LEP 2010). Zudem soll die Gemeinde die ihr durch eine planerische Wohnfunktion eingeräumten Möglichkeiten einer wohnbaulichen Weiterentwicklung nutzen und dazu beitragen, die Flächenengpässe im Siedlungsgebiet zu entschärfen. Die Planung entspricht somit dem Regionalplan.

Die Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

3.2. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Planungsraum I wird für den Geltungsbereich lediglich ein geplantes Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Die Planung steht dem Landschaftsrahmenplan somit nicht entgegen.

3.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit der Geschossflächenzahl von 1,2 dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die 2. Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird für den Geltungsbereich die 13. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

3.4. Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 6 weist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet aus. Zudem werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal 2 Vollgeschoss zulässig
- GRZ 0,6
- GFZ 1,2
- maximale Firsthöhe 9,0 m
- abweichende Bauweise = offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge
- Aussagen zur Gestaltung
- ein festgesetzter Knick im nördlichen Bereich,
- eine Aufschüttung an der westlichen Plangebietsgrenze
- Die Lärmimmissionen dürfen an der Außenkante zum nördlichen GE und zum westlichen Mischgebiet Dauerschallpegel von 60 dB (A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.

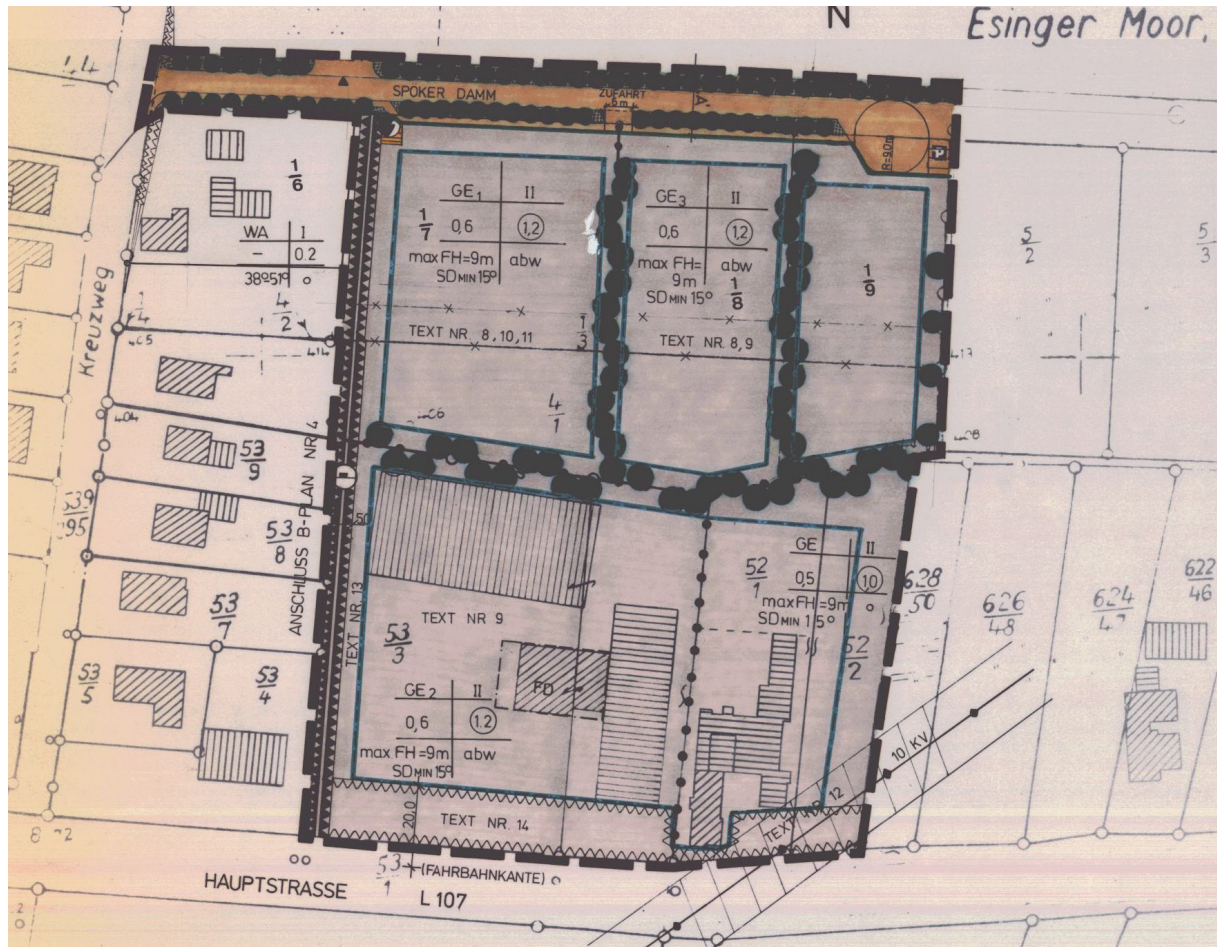
Die Festsetzungen der 2. Änderung sollen sich an denen des Originalplans Nr. 6 orientieren. Abweichungen im jetzigen Bestand sind im Bereich des Knicks und bei der Firsthöhe erkenntlich.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 befand sich an der Nordseite ein Knick der zum Erhalt festgesetzt wurde. Dieser Knick ist heute nicht mehr vorhanden. Es kann nicht gesagt werden, wann oder von wem der Knick beseitigt wurde. Die Knickerhaltungsfestsetzung entfällt somit in dem Bereich. Eine Neuanspflanzung ist aufgrund der Bestandsversiegelung und der Bebauung nicht mehr möglich.

Das Bebauungskonzept zeigt eine erforderliche Gebäudehöhe von 9,9 m an. An keiner Stelle in der Nachbarschaft ist eine höhere Bebauung als 9,0 m zulässig, daher wird entsprechend dem Gebot des Einfügens in die Nachbarschaft die Firsthöhe von 9,0 m beibehalten.

Die Festsetzung zu den Lärmimmissionen wird im weiteren Verfahren überprüft.

Abbildung 2 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 (ohne Maßstab)



3.5. Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt.

Dabei gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen und
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die überplante Fläche ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb der Ortslage. Sie soll lediglich einer Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet unterliegen. Somit handelt es sich hier um eine Maßnahme, die der Innenentwicklung dient. Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 folgendes:

- Das Baugebiet umfasst eine Fläche von 8.522 qm, so dass der Schwellenwert von 20.000 qm selbst bei einer vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht erreicht wird.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar“ ist in der Luftlinie mindestens ca. 3.500 m entfernt.

Die übergreifenden Ziele für das Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ sind:

„Die Erhaltung des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601 und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden. Zusätzlich soll der Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzenden Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen sowie die ungestörte Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwäldern unter beeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebelnelben vor und hinter Deichen sowie Grünflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss erhalten werden.“¹

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses kleinen innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.

- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist ca. 7,5 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit in diesem Fall erfüllt. die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gilt u. a. folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20.000 Quadratmetern überschritten wird.

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

¹ Quelle: <http://www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/pdf/erhaltungsziele/DE-2323-392.pdf>; Stand: 19.12.2014

Wird jedoch wie in diesem Fall ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ist ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich, sofern die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt.

Ausgangspunkt für eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wäre ohnehin die derzeitige (planungsrechtliche) Situation. Auszugleichen wären demnach nur Eingriffe, die über die bisher bereits zulässigen Eingriffe hinausgingen. Die GRZ von 0,6 wird jedoch beibehalten.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

3.8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist der Geltungsbereich als Gewerbegebiet dargestellt. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 muss daher der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Das Plangebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet umgeben von Wohn-, gemischter und gewerblicher Nutzung. Die Umwandlung eines Teilbereiches des Gewerbegebietes Nr. 6 in ein Mischgebiet trägt im Bereich der bestehenden Wohnnutzung sogar zur Entschärfung der Konfliktsituation Gewerbe/Wohnen bei, in dem die Zulässigkeit von Lärmimmissionen verringert werden. Jedoch muss im weiteren Verfahren geprüft werden, ob die umliegenden Gewerbebetriebe eine Wohnnutzung an der Stelle zulassen und ob die Betriebe im Plangebiet mischgebietskonform sind. Sollten sich diese Punkte als unkritisch herausstellen, wird kein Anhaltspunkt für die Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung gesehen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Anhang dieser Begründung.

4. Bebauungskonzept

Abbildung 3 - Lageplan und Schnitt des Vorhabens
erstellt durch Architekturbüro Kelbert aus Heidgraben, Stand: August 2016 (ohne Maßstab)



In der 13. Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung) soll ein **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO dargestellt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung wird daraus ebenfalls ein Mischgebiet entwickelt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Erschlossen wird das Gebiet direkt über die L 107 "Hauptstraße". Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück untergebracht angedacht.

Der südliche **Graben** und der **Baumbestand** auf dem Grundstück soll erhalten werden. Der ursprünglich im B-Plan 6 enthaltende Knick an der Nordseite des Plangebietes ist nicht mehr vorhanden und wird auch nicht festgesetzt. (Siehe auch Kapitel 3.4 Bebauungsplan)

Die **städtebaulichen Festsetzungen** werden sich gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltung und Bauweise an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 orientieren. Die bisherigen Gestaltungsfestsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden durch den Entwurf weitestgehend eingehalten.

5. Immissionsschutz

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll im weiteren Verfahren eine schalltechnischen Untersuchungen des Planungsvorhabens beauftragt werden.

Ermittelt werden die Lärmeinwirkungen des Verkehrs auf der Hauptstraße und der umliegenden Gewerbegebiete auf das Plangebiet. Zudem muss geprüft werden, ob die Betriebe im Plangebiet mischgebietskonform sind.

Im südlichen, in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 21 wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass dieses keine Auswirkungen auf eine künftige Mischgebietsausweisung im Geltungsbereich haben wird.

6. Boden und Altlasten

6.1. Bodenbeschaffenheit

Ein Bodengutachten ist für das Plangebiet nicht vorhanden und soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auch nicht erstellt werden. Es wird dem Bauherren empfohlen, die Baugrundverhältnisse unmittelbar unter dem geplanten Gebäude mittels Rammkernsondierungen zu erkunden und die Tragfähigkeit unter Berücksichtigung der Gebäudestatik zu beurteilen.

6.2. Bodenaushub

Da der „Bodenmissbrauch“ im Kreis Pinneberg überhandgenommen hat, möchte der Kreis mit dieser Maßnahme gewährleisten, dass hier ein Nachweis erbracht wird, wo der Aushubboden verblieben ist. Hierzu gibt es landesweit eine Abstimmung zwischen den jeweiligen Kreisen, um ein einheitliches Formblatt aber auch Vorgehen zu gewährleisten. Die

genauen Bodenmengen können im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht abschließend benannt werden, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die endgültigen Bauvorhaben noch nicht feststehen. Die Bodenmenge kann erst im Rahmen der Ausbauplanung ermittelt werden. Das Ergebnis daraus ist vor Beginn der ersten Bauarbeiten vorzulegen.

Grundsätzlich soll der anfallende Bodenaushub soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub wird nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt und der Verbleib des Bodens dem Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises mitgeteilt. Bei der weiteren Ausbauplanung werden die entsprechenden Genehmigungen bei der unteren Bodenschutzbehörde eingeholt.

Informationsmaterial über Inhalte 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)

6.3. Altlasten, Altablagerungen

Aktuell liegen der Gemeinde keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes zu informieren.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung 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.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt vom Betrieb Boote Kaiser von der Hauptstraße.

Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück untergebracht; angedacht ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Am nördlichen Rand der Hauptstraße verläuft ein Geh- und Radweg in die Gemeinde herein.

Das Plangebiet ist durch die zum Hamburger Verkehrsverbund (HVV) gehörende Buslinie 6667 Uetersen – Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist "Heidgraben, Kreuzweg", 120 m südwestlich an der Hauptstraße. Die Buslinie 6667 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Bahn- und -Buslinien an.

8. Ver- und Entsorgung

8.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation der geplanten Gewerbeneubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

8.2. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten.

8.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Da die zulässige Versiegelung im Plangebiet (GRZ ist und bleibt bei 0,6) nicht erhöht wird, erfolgt die Regenwasserableitung unverändert, über den Straßenseitengraben in den Bahngraben.

Zur Schmutzwasserbeseitigung wird das Plangebiet soweit noch nicht geschehen an die Entsorgungsleitungen angeschlossen.

9. Denkmalschutz

Die Gemeinde können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Darüber hinaus wird auf § 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.

10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Der Schutzbereich der Verteidigungsanlage Appen (LINK 16, 005 SH) ist von der Planung betroffen, hierbei handelt es sich um eine Antenne die der Flugsicherheit dient. Im Umkreis von 1.500 m bis 8.000 m um den Antennenstandort ist die Errichtung folgender Bauten und Anlagen sowie deren Änderung und Beseitigung gemäß § 3 Abs. 1 SchBG genehmigungspflichtig: Windkraftanlagen, Gebäude und Anlagen, wenn sie eine Höhe von 130 m ü NN (') überschreiten.

Das Planvorhaben steht den Anforderungen somit nicht entgegen, da Höhen von 130 m nicht überschritten werden und Windkraftanlagen nicht vorgesehen sind.

11. Kosten

Zur Aufstellung der Bauleitpläne können zurzeit noch keine Kosten genannt werden. Die anfallenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.
Heidgraben, den

.....

Bürgermeister