

Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)



Begründung

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Jägerstraße / Hauptstraße -

Stand: Entwurf vom 24.11.2016

Gemeinde Heidgraben

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Jägerstraße / Hauptstraße -

für das Gebiet östlich der Jägerstraße in einer Tiefe von 170 m und südlich der Hauptstraße in einer Tiefe von 125 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	5
2. Planungsanlass und Planungsziele	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen	9
3.1. Regionalplan	9
3.2. Landschaftsrahmenplan	9
3.3. Flächennutzungsplan	9
3.4. Bebauungsplan	9
4. Städtebauliche Festsetzungen	11
5. Immissionsschutz	11
5.1. Gewerbelärmimmissionen	12
5.2. Gewerbegebietsbezogene Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße.....	13
5.3. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes	13
5.4. Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes	13
6. Boden, Altlasten und Altablagerungen	14
6.1. Bodenbeschaffenheit.....	14
6.2. Bodenaushub	15
6.3. Altlasten, Altablagerungen.....	16
7. Verkehrliche Erschließung	16
8. Ver- und Entsorgung.....	17
8.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation	17
8.2. Müllabfuhr	17
8.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	17
9. Umweltprüfung	18
10. Denkmalschutz	19
11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	19
11.1. Verteidigungsanlage Appen	19
11.2. Wald	19
12. Kosten.....	20

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 2,01 ha große Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Heidgraben, südlich der Hauptstraße und östlich der Jägerstraße. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße (L 107) mit angrenzender gemischter und gewerblicher Bebauung,
- im Osten und Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und teilweise Wald nach Landes Waldgesetz
- im Westen durch die Jägerstraße mit angrenzender Wohnbebauung.

Die Nachbarschaft ist im westlichen Bereich von kleinteiligen Siedlungsstrukturen wie Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise geprägt. Im nördlichen Bereich befinden sich einerseits größerer Hallen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,0 m, überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 6 (Gewerbegebiet) und andererseits eingeschossige Einfamilienhäuser mit kleinerem Handwerk, überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 4 (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet).

Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich Wald, dessen Waldabstand (30 m Regelbreite) in der Planzeichnung verzeichnet ist.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab, Quelle: Google earth 2016)



2. Planungsanlass und Planungsziele

Die letzten Gewerbegebiete der Gemeinde Heidgraben wurden mit den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 9 in den Jahren 1986 und 1998 ausgewiesen. Diese sind vollständig bebaut. Nun benötigen ortsansässige Betriebe aufgrund ihrer absehbaren Entwicklung und ihres künftigen Flächenbedarfs zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten. Neben Anfragen bereits bestehender Betriebe in der Gemeinde Heidgraben, häufen sich die Anfragen auswärtiger Betriebe nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Heidgraben.

Als Planungsziel sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbebestandes geschaffen werden, um ortsansässigen und ortsangemessenen Gewerbebetreibenden Flächen vorzuhalten und diese an die Gemeinde zu binden.

Von Seiten der Landesplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Gemeinde sollte jedoch eine Alternativflächenprüfung durchführen und die immissionsschutzrechtlichen Aspekte beachten.

Bezüglich des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und Handlungsvorschläge erstellt, die in die verbindliche Bauleitplanung, den Bebauungsplan Nr. 21 eingeflossen sind (Siehe Kapitel 5 Immissionsschutz). Eine Alternativflächenprüfung hatte die Gemeinde intern bei der Wahl der Fläche durchgeführt.

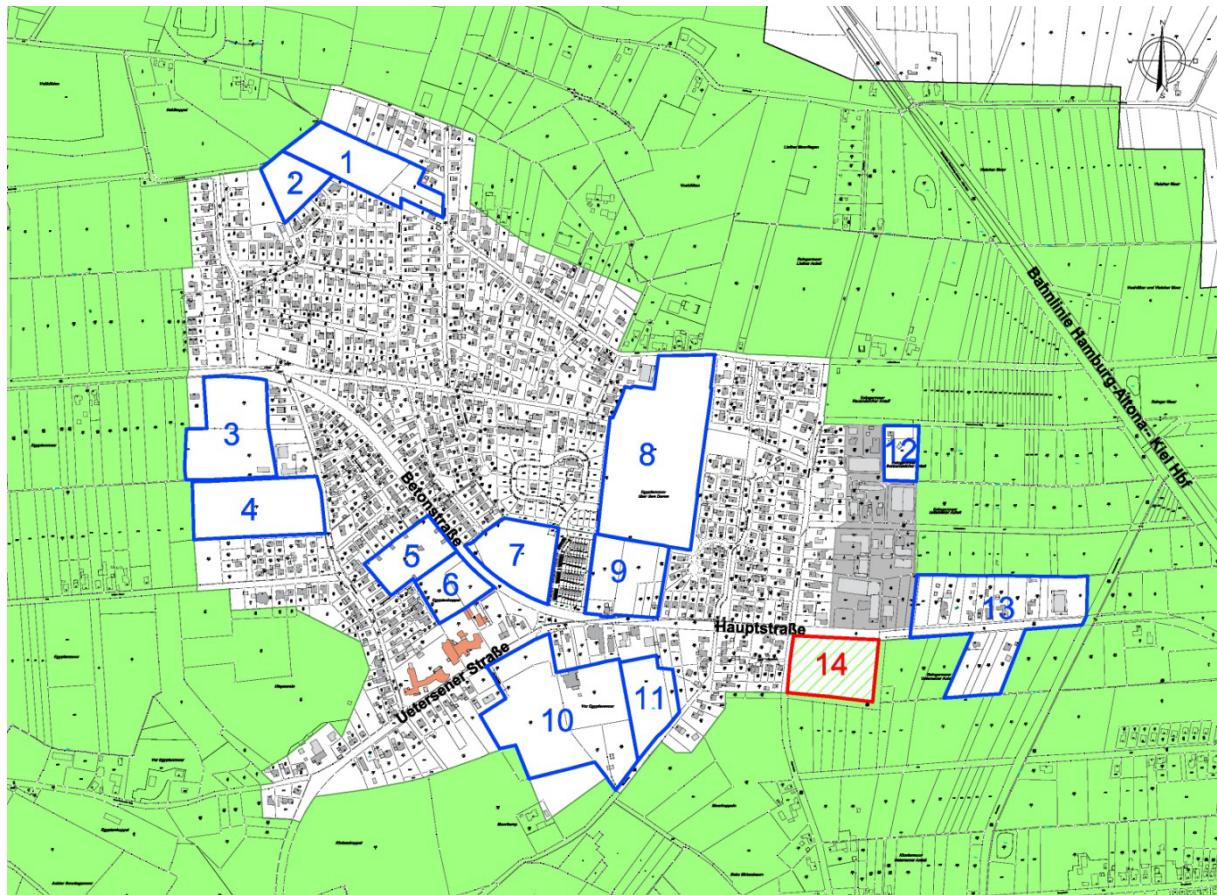
Alternativflächenprüfung

Die Flächenkapazitäten in den, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbegebieten sind weitestgehend erschöpft. Um ortsansässigen Gewerbebetreibenden geeignete Erweiterungsflächen sowie um potentiellen neuen Gewerbebetreibenden mittel- bis langfristig geeignete Flächen anbieten zu können, möchte die Gemeinde zusätzliche Flächenkapazitäten ermitteln und hinsichtlich ihrer Eignung unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen (u.a. Umweltbelange, Erschließung, angrenzende Nutzung) bewerten. Besonderes Augenmerk legt die Gemeinde Heidgraben auf die Erschließbarkeit der potentiellen Gewerbeflächen. Zudem soll die künftige Wohnbauentwicklung und die vorhandenen Wohnbereiche durch Gewerbegebietsausweisung möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Bei genauerer Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten fällt schnell auf, dass das bebaute Siedlungsgebiet von Landschaftsschutzgebieten (Siehe Abbildung 2 - grün gekennzeichnete Bereiche = LSGs) eingegrenzt wird. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Schutz von Landschaftsteilen im Kreis Pinneberg" (1969) und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 07 "Moorige Feuchtgebiete". Eine Bebauung innerhalb des LSGs ist nicht möglich. Damit sind die Möglichkeiten einer innerörtlichen unbebauten Flächen, mit einer ausreichenden Größe für mehrere Betriebe ohne schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft stark begrenzt.

Nach Ausschluss der unbebauten Gebiete im LSG und der außerhalb des LSG jedoch mit zu geringer Größe verblieben zunächst 13 Teilflächen mit den nachfolgenden Kennzeichnungen. Nachdem keine der Flächen für ein neues Gewerbegebiet in Frage kam, suchte die Gemeinde eine Fläche am Ortsrand, mit wenig verkehrlichen Auswirkungen für das Gemeindegebiet und nahe der bestehenden Gewerbegebiete - die Teilfläche 14. Diese Fläche konnte nach Abstimmung aus dem LSG entlassen werden.

Abbildung 2 - Übersichtsplan der Alternativflächen (ohne Maßstab)



- Fläche 1: Die Gemeinde Heidgraben stellt sich an diesem Standort die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung vor. Die Fläche ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben, so dass eine gewerbliche Nutzung zu Immissionskonflikten führen würde. Zudem würde der Großteil des gewerblichen Verkehrs durch das Wohngebiet und die gesamte Gemeinde Richtung A 23 geführt werden.
- Fläche 2: Die Fläche 2 ist im Bebauungsplan Nr. 17 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Regenrückhaltung und Spielplatz festgesetzt. Die Gemeinde möchte an dieser künftigen Nutzung festhalten, zumal die unter Fläche 1 genannten Kritikpunkte auch für diesen Bereich zutreffen.
- Fläche 3: Die Fläche ist bislang nur zur Straßenrandbebauung entlang der Gemeindestraße „Schulstraße“ vorgesehen. Aufgrund der Ergebnisse der M-2 Betrachtung ist die Gemeinde angehalten, weitere Rückhaltungsmöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser zu schaffen. Dieser Freiraum ist hierfür seitens der Gemeinde als Reservefläche angedacht. Daher wird eine anderweitige Überplanung nicht stattfinden. Zudem würde auch hier der gewerbliche Verkehr durch Wohngebiete geführt werden.
- Fläche 4: Die Gleichen Aussagen zur Fläche 3, können auch für die Fläche 4 getroffen werden. Zwar ist der Bereich noch nicht für eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die Gemeinde möchte sich aber zu diesem Zeitpunkt eine künftige Erweiterung nicht verbauen.
- Fläche 5: Das Areal wird derzeit vom Kleigartenverein genutzt und ist dementsprechend ausgewiesen. Die Gemeinde möchte an dieser Ausweisung zum Wohle Ihrer Bürger festhalten.

- Fläche 6: Die Grundstücke der Fläche 6 sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarf für die Feuerwehr ausgewiesen. Für eine mögliche spätere Erweiterung des Geländes, möchte die Gemeinde an der Ausweisung festhalten.
- Fläche 7: Diese Fläche wurde vor einigen Jahren mit dem Bebauungsplan Nr. 15 "Markttreff" überplant. Aufgrund des Bebauungsplanes konnte in unmittelbarer Nähe zur Landstraße ein MarktTreff errichtet werden. Die Fläche steht für eine weitere Bebauung somit nicht zur Verfügung.
- Fläche 8: Im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 15 (siehe Fläche 7) entschied die Gemeinde Heidgraben die Fläche Nr. 6 nicht mit zu überplanen. Stattdessen vertrat die Gemeindevertretung die Auffassung, zunächst die Entwicklung im Gebiet B-Plan 15 abzuwarten. Es besteht nun weiterhin eine große Nachfrage, sodass die Fläche in naher Zukunft mit Wohnbebauung, angedacht ist auch altengerechtes Wohnen, und dem Bebauungsplan Nr. 22 überplant werden soll. Ein Grundsatzbeschluss wurde bereits gefasst.
- Fläche 9: Im Zuge der weiteren Vorplanungen zur Fläche 8 stellte sich heraus, dass sich auf der Fläche 9 Wald befindet, der auch nicht umgewandelt werden kann.
- Fläche 10: Das südlich der K 11 gelegene Areal ist mit Tennis- und Fußballplätzen bebaut und steht demnach nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.
- Fläche 11: Auf der Fläche 11 neben dem gemeindlichen Sportplatz befindet sich ein Gewässer sowie umfangreicher Gehölzbestand. Die Gemeinde schätzt diese Fläche als zu wichtig für den Naturhaushalt ein, als dass sie bebaut werden sollte.
- Fläche 12: Die Fläche 12 befindet sich im privaten Eigentum und wird mit dem Bebauungsplan Nr. 9 überplant. Eine frühzeitige Beteiligung fand bereits statt. Die Fläche soll ggf. für eine gewerbliche Nutzung des Eigentümers überplant werden.
- Fläche 13: Die Fläche 13 befindet sich im Außenbereich Heidgrabens östlich der Gewerbebebauung. Diese Flächen sind zwar bereits bebaut, jedoch im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Eine Beplanung dieser Flächen würde den Siedlungsbereich Heidgrabens fingerartig nach Osten erweitern und südlich der Hauptstraße sogar einen isolierten Bereich ohne Bezug zur westlichen Siedlungskern schaffen. Die Gemeinde hält es städtebaulich für vorzuziehen einen kompakten Siedlungskern zu fördern. Langfristig gesehen, können die Flächen jedoch in Verbindung mit weiteren Planungen als Erweiterungsflächen für das örtliche Gewerbe dienen.
- Fläche 14: Die Fläche 14 liegt südlich der bereits vorhandenen Gewerbegebiete, die mit den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 9 überplant sind (siehe Abbildung 2 - graue Flächen = Gewerbe). Die Ausweisung weiterer Gewebeflächen südlich der Hauptstraße würde das gemeindliche Gewerbegebiet vergrößern und einen gewerblich genutzter Eingangsbereich erschaffen. Eine Konzentration der Gewerbeansiedlung an diesem Standpunkt erscheint für die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten übrigen Gemeindebereiche vorteilhaft. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch gewerbebedingten Verkehr bzw. Geräusches- und Geruchsbelästigungen treten für weite Teile der Gemeinde nicht auf. Die Lage am Ortseingang erlaubt in unmittelbarer Landstraßenlage eine einfache verkehrliche Anbindung des Gebietes Richtung Tornesch zur BAB 23. Zudem wird der Ortsrand arrondiert.

Bei der Betrachtung dieser Gebiete wird deutlich, dass eine Gewerbeansiedlung an den Flächen 1 - 13 ausscheidet. Die Gemeinde hat sich daher für die Fläche 14 entschieden.

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 Änderungsbereich der 12. F-Planänderung am Rand einer Grünzäsur. Weitere Aussagen werden im Kartenteil nicht getroffen. In der verbindlichen Bauleitplanung Planung soll auf eine starke Eingrünung durch den Erhalt und den Schutz der bestehenden Knicks geachtet werden. Zudem befinden sich östlich des Geltungsbereiches weitere landwirtschaftlich genutzte Areale mit Baumbestand und Knicks, die der Funktion als Grünzäsur dienen. Die Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

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).

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 eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die ebenfalls dargestellt 10 KV-Leitung existiert nicht mehr.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der B-Plan 21 nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird für den Geltungsbereich die 12. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

3.4. Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Nördlich der Landesstraße sind jedoch Gewerbegebiete vorhanden, die mit den Bebauungsplänen Nr. 6 (nördlich Hauptstraße, südlich Spökerdamm) und Nr. 9 (nördlich Spökerdamm, südlich Norderstedter Weg)) überplant sind. An deren Vorgeben sollen sich die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 orientieren.

Abbildung 3 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 6 (ohne Maßstab)

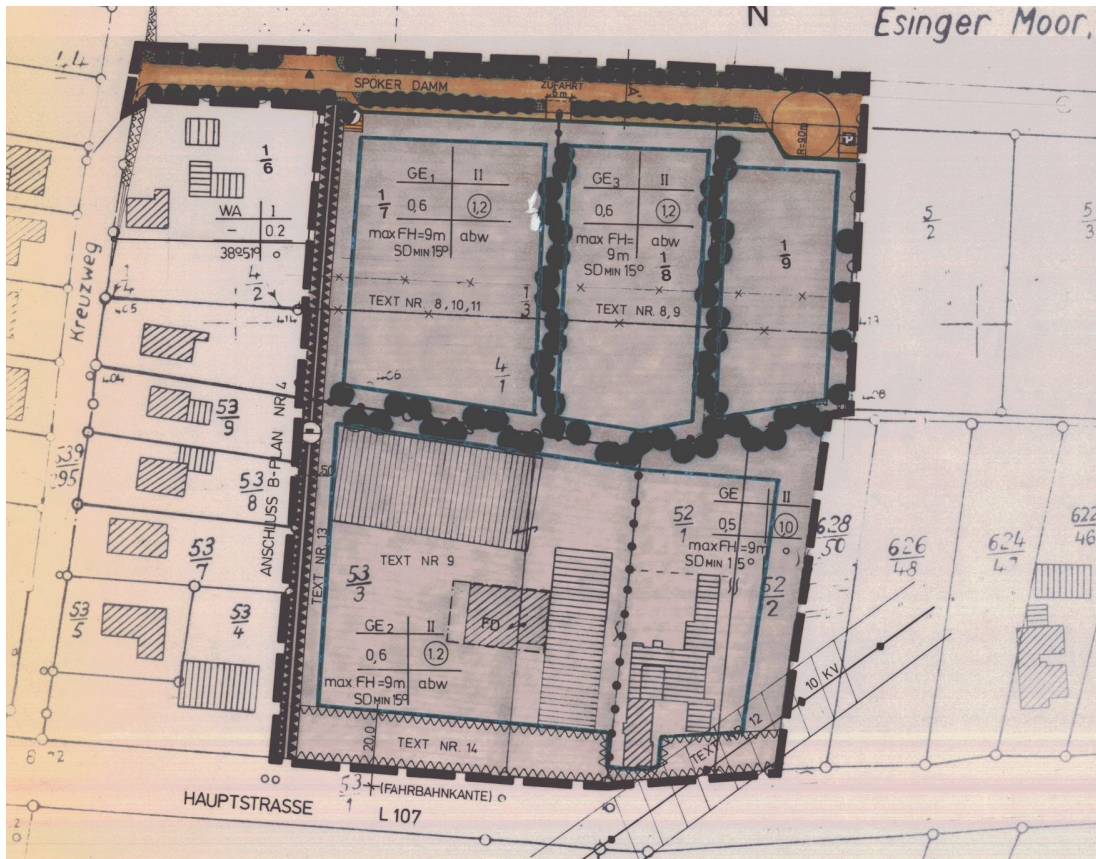
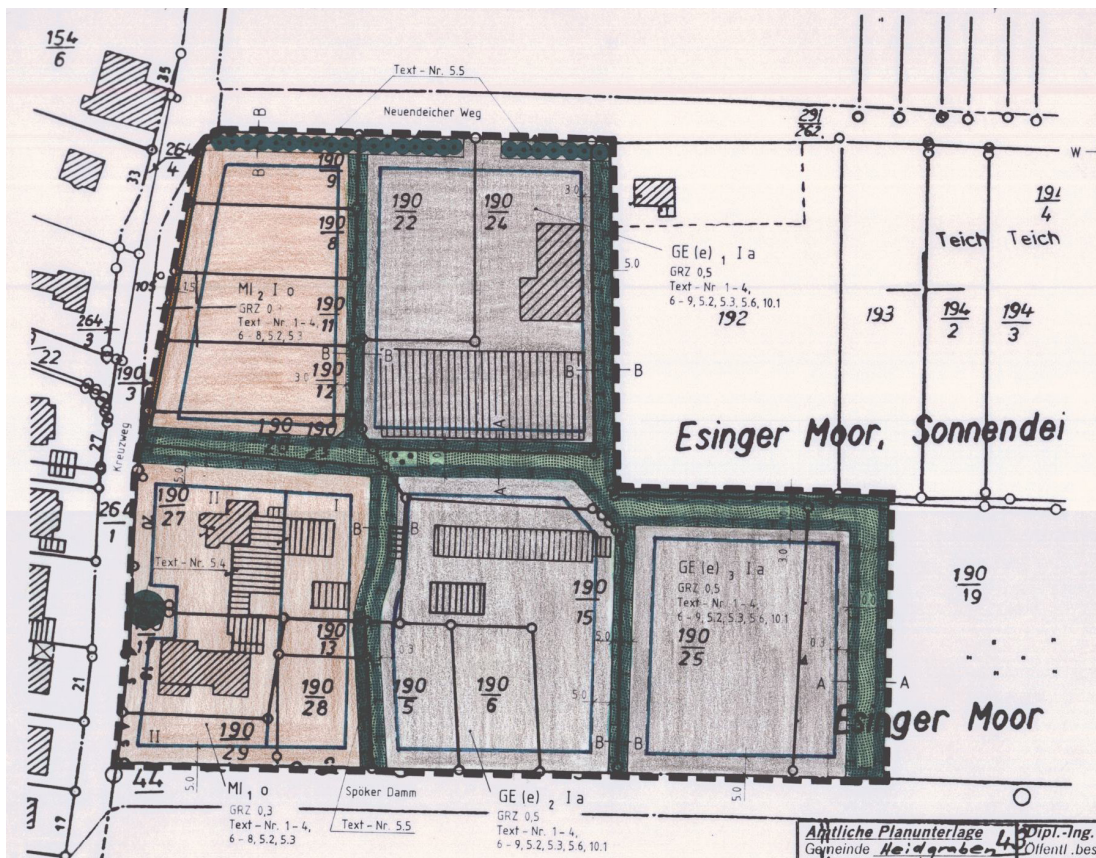


Abbildung 4 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 (ohne Maßstab)



4. Städtebauliche Festsetzungen

In der 12. Flächennutzungsplanänderung soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. Im gleichen Umfang entfallen bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Andere Nutzungen (insbesondere das Wohnen) sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausweisung entspricht der anfangs erwähnten Zielsetzung, ortsansässigen und ortsangemessenen Gewerbebetreibenden Flächen vorzuhalten und diese an die Gemeinde zu binden.

In der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 21 wird daraus ebenfalls ein Gewerbegebiet entwickelt. Erschlossen wird das künftige Gewerbegebiet Gebiet über eine Stichstraße mit Wendehammer von der Hauptstraße aus. Von dieser Planstraße können alle Grundstücke erschlossen werden. Die umgebenen Gräben, Grünstrukturen und Knicks sollen soweit möglich erhalten und im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Entlang der Wohnbebauung an der Jägerstraße wird ein dichter grüner Sichtschutz eingepflanzt. Im östlichen Bereich wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, das über den benachbarten Graben entwässert.

Die städtebaulichen Festsetzungen werden sich gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltung und Bauweise an den Festsetzungen der nördlichen Bebauungspläne Nr. 6 und 9 orientieren.

Die zuvor genannten Einzelheiten der baulichen Nutzung werden jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt und verbindlich festgesetzt. Weitere Darstellungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Erschließung sind nicht erforderlich.

5. Immissionsschutz

Immissionen auf neu ausgewiesenen Bauflächen sind bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu untersuchen. Da der Änderungsbereich an schützenswerte Wohnnutzungen angrenzt, ist hier grundsätzlich mit Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu rechnen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 21 wurde zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse das Büro IBS Ingenieurbüro für Schallschutz aus Mölln mit folgenden schalltechnischen Untersuchungen des Planungsvorhabens beauftragt:

- Ermittlung des Nutzungspotenzials bzw. Geräuschkontingentierung des geplanten Gewerbegebietes mit Berücksichtigung der Geräusch-Vorbelastungen im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen,
- Auswirkungen der durch das Gewerbegebiet verursachten Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße (L 107),
- Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Das Gutachten "Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Heidgraben für ein neues Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße (L 107) und östlich der Jägerstraße" vom 31.08.2016 ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21. Für weiterführende Informationen wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen.

5.1. Gewerbelärmimmissionen

Als Ergebnis des Gutachtens wird das Gewerbegebiet zum Schutz der Wohnbebauungen hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 ermittelt wurden, nicht überschreiten:

Teilfläche	LEK,Tag dB(A) / m ²	LEK,Nacht dB(A) / m ²
GE-West	59	43
GE-Ost	62	49

Abbildung 5 - Übersichtsplan über die Teilflächen GE-West und GE-Ost (ohne Maßstab)



Die Emissionskontingente LEK beziehen sich auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen der jeweiligen Grundstücke. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die sich für die Betriebsgrundstücke ergebenden Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21 bleiben von der Geräuschkontingentierung unberührt und sind ggf. im Einzelfall zu prüfen.

Mit den Kontingentierungsvarianten wird erreicht, dass die Zusatzlärmimmissionen durch das Gewerbegebiet an IO 1 – IO 3 (Wohnhäuser westlich des Plangebietes) auf 3 dB(A) unter WA - Immissionsrichtwerten der *TA Lärm* bzw. 52 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht, an IO 4 (Wohnhaus nordwestlich des Plangebietes) auf 6 dB(A) unter WA - Immissionsrichtwerten bzw. 49 dB(A) am Tag und 34 dB(A) in der Nacht sowie an IO 5 (Wohnhaus nördlich des Plangebietes) auf 6 dB(A) unter MI - Immissionsrichtwerten bzw. 54 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht begrenzt werden. Hierbei ist vorausgesetzt, dass die Wohnbebauungen westlich der Jägerstraße, für die kein Bebauungsplan besteht, als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden.

Die o.a. Geräuschkontingente lassen nur Betriebe mit geringem nächtlichen Emissionsverhalten zu (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr sowie Stapler- und Radladereinsätze sind damit weitgehend ausgeschlossen). Aus fachlicher Sicht wird daher zur Verdeutlichung empfohlen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festzusetzen.

Eine abschließende Bewertung und Abwägung der aufgezeigten Kontingentierungsvarianten einschließlich der Schutzbedürftigkeit des Wohngebietes westlich der Jägerstraße bleibt der Gemeinde Heidgraben im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens vorbehalten.

Die Gemeinde stimmt der Empfehlung des Gutachterbüros zu. Bei der Bebauung an der Jägerstraße/Fasanenweg handelt es sich um Wohnbebauung, dessen Schutzanspruch als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden sollte.

5.2. Gewerbegebietsbezogene Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße

Nach der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch das Gewerbegebiet erhöhen sich die Emissionspegel des vorhandenen Verkehrs auf der Hauptstraße und somit auch die Immissionswerte an den vorhandenen Wohnbebauungen um < 1 dB(A). Dies bewegt sich unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit.

An den Wohnhäusern im Abstand von ≥ 10 m zur Mitte der Hauptstraße ergeben sich Beurteilungspegel von ≤ 65 dB(A) am Tag und ≤ 57 dB(A) in der Nacht unterhalb der für Verkehrszunahmen anzusehenden Schwellenwerte in Wohngebieten von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Durch die gewerbegebietsbezogenen Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße sind keine Lärmkonflikte zu erwarten.

5.3. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes

Mit Beurteilungspegeln an den Baugrenzen von maximal 63 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 65 / 55 dB(A) eingehalten.

5.4. Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes

Mit Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen und der potentiellen Gewerbelärmimmissionen ergibt sich gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07

für das gesamte Plangebiet eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mit erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w,ges} = 40$ dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in betriebsbezogenen Wohnungen bzw. $R'_{w,ges} = 35$ dB für die Außenbauteile von Büroräumen. Die folgende Festsetzung wird empfohlen:

Im gesamten Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). 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:

Lärmpegel-Bereich	Erforderliches gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräumen in Wohnungen u.ä. dB	Büroräumen u.ä. dB
IV*)	40	35

*) 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 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.

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

Die Gemeinde hat sich intern mit dem Schallgutachten beschäftigt und sich für die Umsetzung der vorgeschlagenen und oben genannten Festsetzungen entschieden. Die genannten Festsetzungen wurde in den Textteil aufgenommen und die betroffenen Bereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6. Boden, Altlasten und Altablagerungen

6.1. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend einer allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit des Geologischen Büros Thomas Voß vom 05.02.2016 (Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit) mit insgesamt 6 Bohrpunkten, stehen im Änderungsbereich in einer

Tiefe von bis zu 4,00 m Flugdecksande an. Dazwischen befinden sich vielfach von organischen Böden durchzogene Schichten. Diese wurden bei den Sondierungen ab einer Tiefe zwischen 1,00 und 2,20 m u. GOK in unterschiedlichen Mächtigkeiten und Zusammensetzungen angetroffen. Vorwiegend handelt es sich dabei um Schluffmudde, die sich aus einem schwach organischen, feinsandigen Schluff zusammensetzt und zum Teil darunter liegender Torfmudde.

Aufgrund des wenig tragfähigen Baugrundes wird im Zuge der weiteren Planung ein Gründungsgutachten für die gepl. Gebäude und Verkehrsanlagen empfohlen.

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird aufgrund der organischen Schichten in fast allen Bohrkernen (außer RKS 1) als nicht gegebenen eingestuft. Außerdem wäre aufgrund der bis zur Geländeoberkante ansteigenden Grundwasserstände die Versickerung nur unter der Voraussetzung erheblicher Bodenauffüllungen (um die 2 m) zulässig. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Entwässerung empfiehlt der Baugrundgutachter, das Grundstück deutlich aufzufüllen.

Das Gutachten empfiehlt auch Keller gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten.

Abbildung 5 - Lageplan der Bohrproben (ohne Maßstab)



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 Gewerbetreibenden 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 (z.B. für Aufschüttungen aufgrund der im Bodengutachten genannten Bodenverhältnisse - Siehe vorheriges Kapitel). 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 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.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hauptstraße (L 107) - Abschnitt 020 bei ca. Station 0,420. Die künftige Planstraße ist in die Ausweisung als Gewerbegebiet der 12. Flächennutzungsplanänderung einbezogen, da im Flächennutzungsplan nur überörtliche Straßen dargestellt werden. Die Erschließung ist in der verbindlichen Bauleitplanung näher betrachtet worden.

Die Erschließungsstraße wird als Wendeschleife für Lastzüge mit einer maximalen Straßenbreite von 6,50 m dimensioniert. Seitlich der Erschließungsstraße ist eine Fläche für Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Der Anschluss an die Hauptstraße ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe abzustimmen.

Der Änderungsbereich 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", die unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet grenzt. 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.

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

Für die fachgerechte Entsorgung des Schmutzwassers wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von dem Büro dänekamp + partner aus Pinneberg ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt (Stand Okt. 2016).

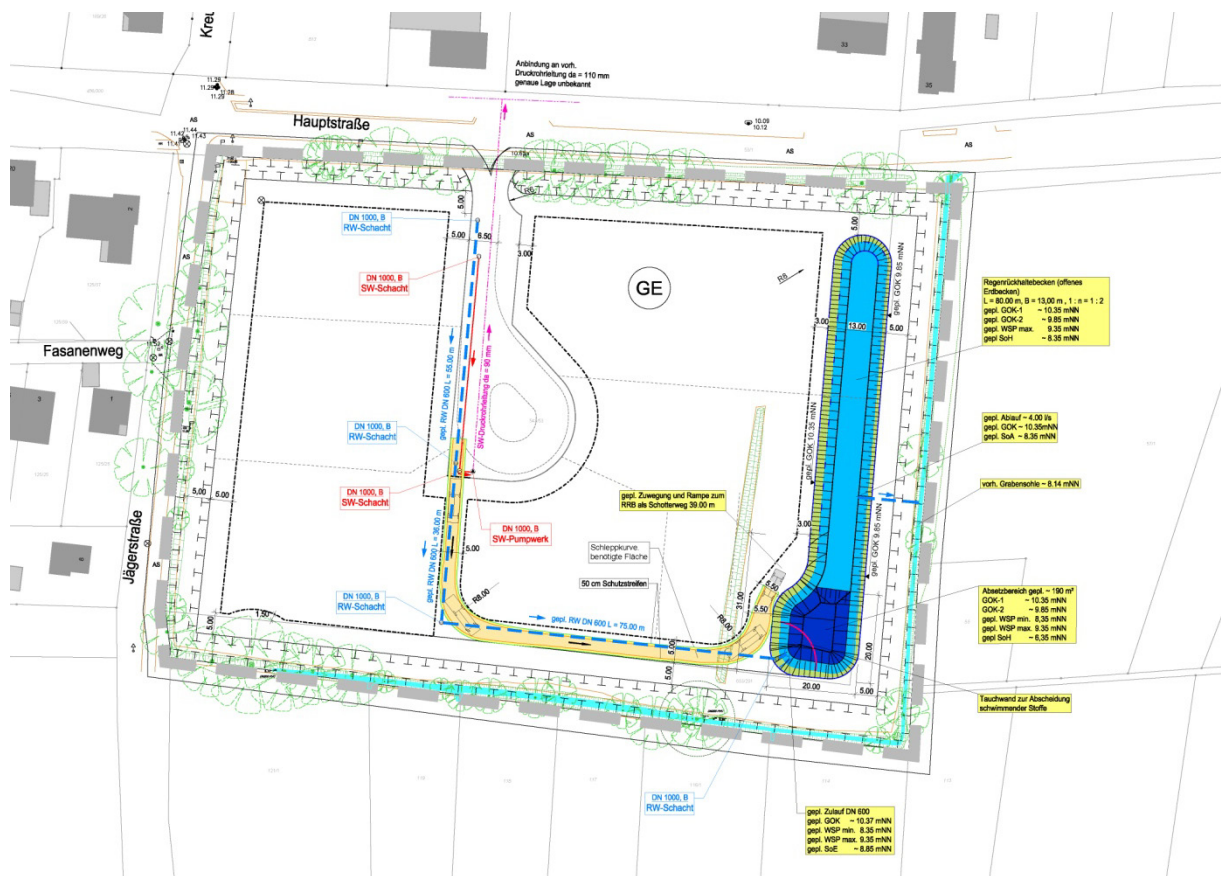
Als Anschlussmöglichkeiten für den Schmutzwasserkanal (SW-Kanal) steht eine Druckrohrleitung da = 110 mm in der Hauptstraße (L 107) zur Verfügung. Der Schmutzwasserkanal soll zunächst im Freigefälle entlang der Erschließungsstraße von Nord nach Süd verlaufen und anschließend über eine Pumpstation und eine Druckrohrleitung da = 90 mm wieder in Richtung Norden an die vorhandene Druckrohrleitung da = 110 mm in der Hauptstraße anbinden.

Aufgrund der hohen, bis zur Geländeoberkante anstehenden Grundwasserstände sowie der organischen Bodenschichten wird eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht angestrebt.

Als erforderliches Volumen für ein offenes Regenrückhaltebecken (RRB) ergeben sich rd. 534 m³. Im südlichen Brandschutzbereich ist zur Vorbehandlung des Regenwassers ein Absetzbereich (rd. 20 m x 20 m, Böschungsneigung 1:1,5) vorgesehen. Das Regenwasser soll über einen Kanal bis DN 600 vom Norden der Erschließungsstraße und entlang der südlichen Bebauungsgrenze in Richtung Osten transportiert werden, wo der Kanal rd. 0,50 m oberhalb des Dauerwasserspiegels bei rd. 8,85 m NN in das Absetzbecken mündet.

Eine Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist zwingend erforderlich. Bei der Berechnung wurde von metallfreiem Dachmaterial ausgegangen. Zur Vorbehandlung ist ein dem Regenrückhaltebecken vorgeschaltetes Absetzbecken vorgesehen.

Abbildung 4 - Lageplan aus dem wasserwirtschaftlichen Konzept (ohne Maßstab)



9. Umweltprüfung

Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanes Nr. 21 wurde eine gemeinsame Umweltprüfung vorgenommen und ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Dieser Umweltbericht entspricht der Bearbeitungstiefe und der Detaillierung der Maßstabsebene eines Bebauungsplanes.

Wird eine Umweltprüfung für ein Plangebiet z. B. - wie hier - in einem Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen liegen bei der 12. Flächennutzungsplanänderung nicht vor. Eine eigenständige oder ergänzende Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wird an dieser Stelle eingefügt.

10. Denkmalschutz

Die Gemeinde und das archäologische Landesamt 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.

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

11.1. 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.

11.2. Wald

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Die Untere Forstbehörde hat einer Unterschreitung des Waldabstandes auf 10 m in Aussicht gestellt, wenn Regelungen zum Brandschutz in diesem Bereich berücksichtigt werden.

Der 30 m Waldabstand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Von künftigen baulichen Anlagen im Waldabstand 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.

12. Kosten

Zur Aufstellung der 12 Flächennutzungsplanänderung können zurzeit noch keine Kosten genannt werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Kosten durch die Grundstücksverkäufe gedeckt werden können.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Heidgraben, den

.....

Bürgermeister