

GEMEINDE HEIDGRABEN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 "JÄGERSTRAßE/ 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. Gemeinde Groß Nordende, über Amt Moorrege Schreiben vom 20.01.2017
2. Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 04.01.2017
3. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 09.01.2017

B. FOLGENDE BETEILIGTE ÄUßERTEN ANREGUNGEN ODER GABEN HINWEISE:**1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Schreiben vom 08.01.2017**

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Belange der Bundeswehr sind berührt. Das Planungsgebiet (Schaffung eines neuen Gewerbestandortes) liegt im militärischen Flugsicherungsschutzbereich Appen auf dem Gelände des südlich gelegenen Standortübungsplatz Appen. Die Bundeswehr hat bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage keine Einwände/Bedenken zu den beabsichtigten Planungen bei Einhaltung der beantragten Parameter (Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes mit maximalen Gebäudehöhen von 09,00 m Straßenmitte ab Fahrbahnoberkannte vor dem Baugrundstock. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für Masten, Schornsteine und Belüftungsrohre um bis zu 3,00 m überschritten werden). Nach den mir vorliegenden Unterlagen sind die Belange der Bundeswehr zum o. a. Schutzbereich in den Begründungen zum Bebauungsplan (Seite 50, Stand 27.12.2016) und zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Seite 40; Stand 28.11.2016) bereits enthalten.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.01.2017

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.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 09.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T -NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de	

3. BUND, Schreiben vom 05.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
<u>Planzeichnung</u> Zur besseren Übersichtlichkeit wäre es hilfreich, das angrenzende LSG 07 "Moorige Feuchtgebiete" auch in der Planzeichnung mit darzustellen. Begründung 7.2.1 Zweckbestimmung Knickschutz Vorgelagerter Knickschutzstreifen Für die Bepflanzung und Ansaat der Grünfläche sollte zur Entwicklung heimischer Flora nur Pflanzen und Saatgut aus regionaler Herkunft (Naturraum) verwendet werden. (pinnberg.bund.net/fileadmin/bundgruppen/bcmskgpinneberg/Glyphosat/2016_Broschuere_OEkosaatgut_bund_web.pdf). 7.2 Maßnahmen Mögliche Pflanzenarten: Zur Belebung und Wiederherstellen alter Knickstrukturen sollte neben den häufig gepflanzten Arten das Pflanzspektrum wieder vielfältiger gestaltet werden. Dazu gehören <i>Malus communis</i>, <i>Prunus spinosa</i>, <i>Pyrus pyraeaster</i> (beide je nach Standort), <i>rubus spec.</i>, <i>rubus idaeus</i> sowie div. rosa-Arten. Und wer kennt noch den Gagelstrauch (<i>Myrica gale</i>), früher häufiger grabenseitig in Knicks vorzufinden? 7.5 Externe Kompensationsfläche Um die Zweckmäßigkeit und Verfügbarkeit der Ausgleichsfläche beurteilen zu können, sollte die Zuordnung der Ausgleichsflächen (Größe, Lage und Entwicklungsziele) nachgetragen werden.	Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet sich nicht im Geltungsbereich und wird daher nicht gekennzeichnet. Im Kapitel 2. Planungsanlass und Planungsziele der Begründung ist das LSG aber ausreichend thematisiert. Der Äußerung wird nicht gefolgt. Die Gemeinde wird die Knickschutzstreifen sachgemäß pflegen. Sie nimmt die nachfolgenden Hinweise zur Kenntnis und wird sie bei der Knickpflege und der Anlage der Knickschutzstreifen berücksichtigen. Die Empfehlung wird im Rahmen der künftigen Pflege geprüft. Die Pflanzliste wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und bei der Ergänzung der Knicks berücksichtigt. Die Empfehlung wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft. Die Gemeinde sucht derzeit Flächen für den Ausgleich. Es gibt zu dem bereits Kontakte zur Ausgleichsagentur. Die Äußerung wird im weiteren Verfahren geprüft.

3. BUND, Schreiben vom 05.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Umweltbericht Im Kapitel zum Schutzgut Boden, S. 41 wird angeführt, dass zur Herstellung einer ausreichenden Entwässerung sowie eines tragfähigen Baugrundes erhebliche Auffüllungen des Plangebietes von rund 2 m erforderlich sind. In der Begründung zum Bebauungsplan ist von einer Auffüllung von bis zu 2 m nur für Entwässerungsmaßnahmen zu lesen. Das ist zum einen ein Widerspruch, zum anderen hätten 2 m Auffüllungen des Plangebietes erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die bewertet werden müssten. Auch befürchten wir in dem Fall bei Starkregenereignissen negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung westlich des Plangebietes. Wir bitten um Überprüfung der Aussagen und ggfs. Korrekturen, bzw. Auswertungen der Auswirkungen. Wir bitten um Zusendung des Abwägungsprotokolls.	Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes des Plangebietes sind Auffüllungen bis zu einer Stärke von 2 m erforderlich, damit ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen der versickerungswirksamen Fläche der Versickerungsanlage und dem Grundwasserspiegel eingehalten wird. Zudem wird mit der Bodenauffüllung auch die Tragfähigkeit der angetroffenen organischen Böden als Baugrund verbessert, so dass Geländeauffüllungen <u>von bis zu</u> 2 m erforderlich werden könnten. Der Umgang mit Starkregenereignissen ist im Rahmen der Entwässerungsplanung entsprechend der technischen Vorgaben und Maßgaben zur Bemessung von Regenwasserrückhalteinrichtungen berücksichtigt worden. Negative Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung sind demnach nicht zu erwarten. Die Darstellungen im Umweltbericht werden geprüft und redaktionell angepasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Zusendung des Abwägungsprotokolls erfolgt im Rahmen der Beteiligung Die Äußerung wird berücksichtigt.

4. HWK Lübeck, Schreiben vom 27.01.2017

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

5. NABU, Schleswig –Holstein Schreiben vom 31.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU, vertreten durch den NABU Elmshorn, nimmt zu dem o.a. Vorhaben wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme gilt zugleich für den NABU Elmshorn und den NABU Schleswig-Holstein. Die Inanspruchnahme von immer seltener vorhandenen Flächen des Feuchtgrünlandes für Bebauungszwecke ist bedauerlich jedoch unter Berücksichtigung der geprüften Alternativen im Ergebnis nachvollziehbar. Der Umweltbericht und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Eingriffe in die Schutzgüter Biotop, "Arten und Lebensgemeinschaften" sowie Boden sind zutreffend ermittelt. Der NABU bittet um Mitteilung in welcher Form und ggfs. wo der Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde erfolgen soll. Die Festsetzungen zur Grünordnung sollten hinsichtlich der Mahd der Gras-/Krautflur der Knickschutzstreifen präzisiert werden. Vorgeschlagen wird eine einmalige Mahd, nicht vor dem 15.07. um sicherzustellen, dass die Brutzeit und weitgehend auch Blüte der Vegetation bereits beendet sind. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sucht derzeit Flächen für den Ausgleich. Es gibt zu dem bereits Kontakte zur Ausgleichsagentur. Die Äußerung wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Gemeinde wird die Knickschutzstreifen sachgemäß pflegen. Sie nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird ihn ggf. berücksichtigen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Zusendung des Abwägungsprotokolls erfolgt im Rahmen der Beteiligung Die Äußerung wird berücksichtigt.

6. Kreis Pinneberg, der Landrat - Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Untere Bodenschutzbehörde: Die 12. Änderung des F-Planes der Gemeinde Heidgraben sieht die Ausweisung einer 2,01 ha großen gewerblichen Baufläche vor. Der B-Plan 21 konkretisiert die Planung an der Jägerstraße-Hauptstraße. Beide Verfahren sind in der TöB 4-2 Beteiligung. Seit dem Scoping sind der uBB keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen, Altstandort und/oder Altablagerungen zugetragen worden. Für den Plangeltungsbereich wurde eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit vom Geologischen Büro Thomas Voss mit Datum vom 05.02.2016 erstellt und liegt der uBB vor. Es wurden 6 RKS (Rammkernsondierungen) abgeteuft. Mutterboden wurde in einer Mächtigkeit von 0,30 bis 0,60 m angetroffen. In den RKS 2-6 wurden im Untergrund organische Böden als Schluff- und Torfmudde in unterschiedlichen Mächtigkeiten angetroffen. Die RKS 1 weist unter der 0,50 m mächtigen Mutterbodenschicht einen aus Flugsand bestehen Bodenaufbau auf. Im Bohrloch der RKS 1 (tieferster Geländepunkt und als Fläche eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen) wurde ein Wasserstand von 0,30 m unter der Geländeoberkante bestimmt. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sind in dem Kapitel „Kompensationsbedarf Schutzgut Boden“ des F-Planes ausreichend dargestellt. Die Gemeinde plant ein Bodenmanagement mit dem möglichst ein Verbleib bzw. eine geeignete Wiederverwertung sichergestellt werden soll. Diese grundsätzliche Entscheidung für ein gemeindliches Bodenmanagement begrüßt die untere Bodenschutzbehörde.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

6. Kreis Pinneberg, der Landrat - Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Im B-Plan gibt es Festsetzungen, die sich mit „zulässigen“ Bodenaufschüttungen befassen. I.2.1 ... Bodenaufschüttungen, außerhalb von überbaubaren Flächen, um maximal 0,70 m ab dem gewachsenen Boden Dieser Festsetzung fehlt es an Bestimmtheit, der Bezugshöhe. I.6.1 ...Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks(teil)flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen... sind zulässig. Nach den Ausführungen der Begründung sind zur Sicherstellung der Regenwasserentwässerung Geländeaufschüttungen zwischen 0,4 und 1,90 m erforderlich. Mutterboden, Schichtstärke 0,3-0,6 m, kann wegen seiner fehlenden technischen Eignung nicht unter den gewerblich genutzten Bereichen verbleiben und auch nicht zur Aufschüttung im Plangeltungsbe- reich verwendet werden, da sonst ein erhöhter Nährstoffaustrag in das bis zur natürlichen Geländehöhe anstehende Grundwasser erfolgt. Aufgrund der hohen Grundwasserstände dürfen zur Geländeerhöhung nur Materialien auf- und eingebracht werden, die nachweislich dazu geeignet sind (siehe TR-Boden bzw. LAGA-Zuordnungskriterien). Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt daher der Gemeinde das Bodenmanagement so schnell wie möglich zu konkretisieren. Spätestens zur Ausschreibung der Erschließungsplanung sollten die notwendigen Detailanforderungen benannt sein und die Qualität der zuzubringenden Böden/ Materialien sollte dokumentiert werden. Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286	Im Lage- und Höhenplan sind die Höhen des gewachsenen Boden aufgemessen worden. Die Höhen in der Nähe der Knicks und der Bereiche, die von der Bebauung frei gehalten werden sollen, werden in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen, um eine besseren Einschätzung des gewachsenen Bodens zu erhalten. Die Äußerung wird berücksichtigt. Ein Hinweis wird redaktionell in die Begründung aufgenommen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

6. Kreis Pinneberg, der Landrat - Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser: Unter Berücksichtigung des in Abschnitt 10.3 aufgeführten Entwässerungskonzeptes kann der B-Plan 21 aus Sicht der unteren Wasserbehörde plangemäß verwirklicht werden. Die wasserwirtschaftlichen Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde einzureichen und genehmigen zu lassen. Die offenen Gräben, mit Ausnahme des Straßenseitengrabens an der Hauptstraße, müssen offen bleiben. Ansprechpartner bei der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser ist Herr Hartwig Neugebauer, Tel- Nr. 04121 4502 2301. Untere Wasserbehörde - Grundwasser: Dem B-Plan wird zugestimmt, Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283 Untere Naturschutzbehörde: Grundsätzlich bestehen keine Einwände, die errechnete Kompensationsfläche von insgesamt 26.883 m² ist unverzüglich nachzuweisen und mit der UNB abzustimmen. Eine Abbuchung von einem Ökokonto (siehe Textteil Begründung Seite 33) ist nicht möglich, da kein entsprechendes Ökokonto vorhanden ist. Der erforderliche Knickdurchbruch für die Erschließungsstraße des B-Planes ist bei der UNB gesondert zu beantragen, die entsprechenden Schutzfristen sind einzuhalten.	Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde sucht derzeit Flächen um den Ausgleich für das Gewerbegebiet zu schaffen. Es gibt bereits Kontakte zur Ausgleichsagentur. Für den erforderlichen Knickdurchbruch werden die entsprechenden Anträge im Rahmen der Ausbauplanung beantragt. Die Äußerung wird berücksichtigt.

6. Kreis Pinneberg, der Landrat - Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 30.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Gesundheitlicher Umweltschutz: Bitte ergänzen Sie die textlichen Festsetzungen unter Punkt I.5.2: Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze im Lärmpegelbereich IV und höher 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.: 0412145022294	Am Tag wird an den Baugrenzen des Gewerbegebietes zur Hauptstraße hin mit einem verkehrslärmgenerierten Beurteilungspegel von 63 dB(A) der für Gewerbegebiete geltende Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 65 dB(A) eingehalten. Außerdem handelt es sich um die Nordseite eventueller betriebsbezogener Wohnbebauungen. Aus diesen Gründen wurden vom Schallgutachter aktive Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen nicht in den Festsetzungsvorschlag aufgenommen. Dem schließt sich die Gemeinde an. Die Empfehlung wird nicht berücksichtigt.

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 25.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
In Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg, SG 1.3 bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 keine Bedenken. Auf die im bisherigen Verfahren geäußerten Hinweise wird verwiesen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 25.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Der Hinweis in Bezug auf die Anbindung an die Fußgängerlichtzeichenanlage stößt auf Unverständnis. Es ist nicht ersichtlich, ob außer der Anbindung an den bestehenden Knick andere Alternativen geprüft worden sind.	Die Errichtung eines Fußgängerweges ist im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft worden. Der Weg müsste südlich parallel zum bestehenden Knick verlaufen. Dafür wäre ein zusätzlicher Knickdurchbruch in Richtung Jägerstraße erforderlich. Der Fußweg müsste zudem außerhalb des Knickschutzstreifens verlaufen und würde somit zur Verringerung des Gewerbebaulandes führen, da die Führung straßenseitig nicht möglich ist. Die Errichtung des Fußweges wird von Seiten der Gemeinde für unverhältnismäßig gehalten. Die Gemeinde hat sich zugunsten des Knickschutzes und aus wirtschaftlichen Gründen gegen einen separat geführten Fußweg entschieden. Mit einem größeren Fußgängeraufkommen rechnet die Gemeinde bei der Größe des Gewerbegebietes nicht. Fußgänger müssen die Hauptstraße queren und den nördlich der Hauptstraße befindlichen Gehweg nutzen. Eine direkte Anbindung an die Fußgängerampel erfolgt nicht. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 25.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Der geplante Wendehammer muss so groß dimensioniert sein, dass die entsprechenden Schleppkurven auch für große LKW und Sattelzugmaschinen ausreichend sind. Für die Anbindung an die Landesstraße 107 sind die gleichen Maßstäbe der Schleppkurven anzusetzen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die entsprechenden Anforderungen Vorgaben werden im Rahme der Erschließung und Ausbauplanung beachtet.



Abb.: vorgesehene Ausbauplanung

Eine Beteiligung des Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr hat von unserer Seite nicht stattgefunden und ist nachzuholen sofern nicht bereits geschehen.

Der LBV wurde beteiligt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

8. LLUR, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 01.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Auf meine o. g. Stellungnahme wird verwiesen, wobei noch anzumerken bleibt, dass es sich bei der Inaussichtstellung einer eventuellen Waldabstandsunterschreitung im Einzelfall nur um wenige Meter handeln kann.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.

9. LLUR, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme abgegeben: In der textlichen Festsetzung I.5.1 ist darauf hinzuweisen, dass die DIN-Vorschrift 45691 "Geräuschkontingentierung" von Dezember 2006 bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten wird, um einen Verkündungsmangel vorzubeugen (siehe z.B. OVG NRW, 8 A 320/09, Urteil vom 14.04.2011, RN 116). Dieser würde zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen.	Der Hinweis wird ergänzt. Die Äußerung wird berücksichtigt.

10. AG 29 Schleswig-Holstein, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, zu dem die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände wie folgt Stellung nehmen:	

10. AG 29 Schleswig-Holstein, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Das sich in Randlage befindende Landschaftsschutzgebiet LSG 07 "Moorige Feuchtgebiete" darf nicht beeinträchtigt werden. Zur Eingrünung sind verbindliche Regelungen für die Auswahl heimischer und standortgerechter Arten und die notwendigen Pflegemaßnahmen im weiteren Verfahren aufzunehmen. Knicks sind mit einem mind. 2 m breiten Schutzstreifen zu versehen. Der Schutzstreifen ist mit geeigneten Mitteln - auch optisch - gegenüber den umliegenden Flächen abzugrenzen. In dem Knickschutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ferner dürfen dort weder Materialien gelagert, noch Bodenverdichtungen, Bodenaufschüttungen oder Bodenabgrabungen vorgenommen werden.	Das Plangebiet befindet sich in Randlage zum Landschaftsschutzgebiet LSG 07 „Moorige Feuchtgebiete“. Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren ist im September 2015 ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt worden. Das LSG-Entlassungsverfahren (AZ.: 26VOV.2016-1) ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Mit der „2. Änderung vom 25.07.2016 zur Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ (LSG 07) im Kreis Pinneberg vom 24.10.2005“ ist das Plangebiet aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen worden. Der Erhalt der randlichen Knicks und die Eingrünung des Gebietes sollen mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes minimieren. Im Umweltbericht ist der Sachverhalt bewertet worden. Die Äußerung wird berücksichtigt. In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste enthalten. Die Gemeinde wird diese im Rahmen der Ausbauplanung beachten. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Knickschutzstreifen haben eine Breite von 5 m. Zudem wurden die Festsetzungen getroffen, dass die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gegenüber den Gewerbegrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun an der Außenseite der Gewerbegrundstücken zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen sind. Mit Ausnahme der Knickneuanlagen sind keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig. Die Äußerung wurde bereits berücksichtigt. .

10. AG 29 Schleswig-Holstein, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Brutvögel und Fledermäuse sind von der Planung betroffen. Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Wir bitten Sie, die AG-29 im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen.	Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis: <i>„Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nach Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Einhaltung einer Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung und den Knickdurchbruch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.“</i> Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen umgesetzt werden. Die Äußerung wird berücksichtigt. Die Zusendung des Abwägungsprotokolls erfolgt im Rahmen der Beteiligung Die Äußerung wird berücksichtigt.

11. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Dez. 33 (Kampfmittelräumdienst), SG 331, Schreiben vom 31.01.2017

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)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Ausbauplanung beachtet.

12. IHK Kiel, Zweigstelle Elmshorn, Schreiben vom 08.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Übersendung der Planungsunterlagen. Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes begrüßen. Angesichts des benachbarten Wohngebiets weisen wir der Form halber darauf hin, dass Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind, um Nutzungskonflikte zwischen der Wohnbevölkerung und dem geplanten Gewerbegebiet zu vermeiden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Gebiet wurde 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 aufgestellt. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf den Bebauungsplan hingewiesen. Festsetzungen zum Schallschutz wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung hat die Gemeinde alternativ zu einer Schallschutzwand bzw. einem Schallschutzwall die schalltechnische Einschränkung des Gewerbegebietes beschlossen. Das dafür erstellte Schallgutachten weist nach, dass durch die festgesetzte Geräuschkontingierung die Wohnbebauung in der Umgebung ausreichend vor Schall geschützt wird. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

C. VON DER ÖFFENTLICHKEIT WURDEN FOLGENDE STELLUNGSNAHMEN ABGEGEBEN

1. [REDACTED], Schreiben vom 26.01.2017 – und Erweiterung um Nr. 5 ebenfalls vom 26.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Wir haben zu der oben genannten Änderung des Bebauungsplans erhebliche Einwände: Der Lärmschutz zur Jägerstrasse erscheint uns bei Weitem zu gering. Ein Knick ohne Höhenangabe (20 cm oder 200 cm??) und dann noch mit norddeutschen Bewuchs ist im Winter ohne Laub überhaupt kein Lärmschutz !!!!!. Da wie hier ja jetzt nicht mehr von einem Mischgewerbegebiet ausgehen können, fordern wir einen erheblich höheren Lärmschutz von min. 2 m Wall Höhe über Jägerstrassen Niveau mit Bewuchs bzw. eine Lärmschutzwand mit min. gleicher Höhe (siehe im neuen Heidgrabener Quartier in Höhe Heidekrug). Auch dass im westlichen Teil des Gewerbegebietes die Lärmemission reduziert sein soll, beruhigt uns überhaupt nicht.	Der Knick ist naturschutzrechtlich geschützt und dient dem Sichtschutz und der Eingrünung des Gewerbegebiets bzw. soll aus naturschutzfachlicher Sicht erhalten werden. Der Knick übernimmt keine Lärmschutzfunktion. Weiterhin ist nicht ganz klar, was mit "Mischgewerbegebiet" gemeint ist, da es diesen Terminus im Baurecht nicht gibt. Ggf. könnte ein Mischgebiet gemeint sein, in dem nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnen zu ungefähr gleichen Teilen zulässig sind. Der Wohnanteil im Mischgebiet würde aber das östlich angrenzende Gewerbegebiet wiederum in seiner Immissionserzeugung einschränken. Ein Mischgebiet war an der Stelle zu keiner Zeit vorgesehen. Auch spricht bereits die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes. In der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrere Varianten besprochen, wie die Bebauung am Fasanenweg geschützt werden könnte. Hier ist u.a. vorgeschlagen worden, dass z.B. leisere Gewerbebetriebe an der westlichen Grenze angesiedelt werden können. Ggf. ist mit dem Terminus "Mischgewerbegebiet" auch dieser Fall gemeint. Dieses Vorgehen wird im Rahmen des Bebauungsplanes auch angewandt.

1. [REDACTED], Schreiben vom 26.01.2017 – und Erweiterung um Nr. 5 ebenfalls vom 26.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	Für das Gebiet wurde eine "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 erstellt. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21. Im Gutachten wird die künftige schalltechnische Situation im Gewerbegebiet und an der Bebauung Fasanenweg geprüft und Festsetzungen zum Schallschutz vorgeschlagen. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde hatte die Errichtung eines Lärmschutzwalls im Vorhinein geprüft und sich gegen einen Wall ausgesprochen. Der Wall hätte bei einer Höhe von 2-3 m im Fußbereich eine Breite von ca. 8-12 m. Dies würde dazu führen, dass der gesetzlich geschützte Knick nicht erhalten werden könnte. Gespräche mit der UNB haben ergeben, dass höchstens eine Aufschüttung von 1 m denkbar wäre. Um den Knick zu schützen, würde die Gemeinde den Wall auf die jetzige Baugrenze setzen müssen. Hierbei ginge wertvolles Bauland verloren und die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes würde stark eingeschränkt werden. Zudem wären für die Obergeschosse am Fasanenweg ggf. weitere passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Höhe des Walls keine ortsbildstörende Wirkung entfalten soll. Die Gemeinde möchte diese Punkte vermeiden, zumal der Schallschutz mit der festgesetzten Kontingentierung ebenfalls gegeben ist. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung hat die Gemeinde alternativ zu einem Schallschutzwall die schalltechnische Einschränkung des Gewerbegebietes beschlossen. Das dafür erstellte Schallgutachten weist nach, dass durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung die Wohnbebauung in der Umgebung ausreichend vor Schall geschützt wird.

1. [REDACTED], Schreiben vom 26.01.2017 – und Erweiterung um Nr. 5 ebenfalls vom 26.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
2. Was ist denn mit der Beeinflussung durch Lichtemissionen??? Scheinwerfer oder blinkende Lichter usw.	Mit dem Kontingentierungsvarianten wird erreicht, dass die Zusatzlärmissionen durch das Gewerbegebiet an den Wohnhäusern westlich des Plangebietes um mindestens 3 dB(A) unter den WA - Immissionsrichtwerten der TA Lärm begrenzt werden. Die Geräuschkontingente lassen nur Betriebe mit geringem nächtlichem Emissionsverhalten zu (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr sowie Stapler- und Radladereinsätze sind damit weitgehend ausgeschlossen). Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Die Eingrünung des Gewerbegebietes und der Erhalt des Knicks sollen die angrenzende Wohnbebauung vor Lichtmissionen schützen. Im B-Plan wird festgesetzt, dass der bisherige eher lückige Knick stark bepflanzt wird und ein dichtes Blattwerk bildet. Die Gemeinde wird die Bepflanzung am Fasanenweg mit besonderem Bedacht errichten. Zusätzlich sind Einschränkungen zu den Werbemaßnahmen erfolgt: So sollen störende Leuchtreklamen im Nachzeitraum (Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung) vermieden werden. Die Aussage ist damit berücksichtigt.

1. [REDACTED], Schreiben vom 26.01.2017 – und Erweiterung um Nr. 5 ebenfalls vom 26.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
3. Aus dem Plan konnte nicht entnommen werden, ob ausreichend Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher zu Verfügung stehen. Werden wir jetzt in der Jägerstrasse diesen Parkraum stellen und die damit verbunden Belästigung ertragen müssen? Daher erscheint es uns auch wichtig, ausreichend Parkraum oder die Verpflichtung auf den Grundstücken diesen Parkraum bereit zu stellen. Ebenso das eine eindeutige Abgrenzung zur Jägerstrasse erfolgt, nicht das hier in der südöstlichen Ecke nachher ein Trampelpfad durch den Grünstreifen entsteht und unsere Einfahrten zu geparkt werden. 4. Da wir hier auf unserem Grundstück Grundwasser auf Spatentiefe haben und ganz leichten Schwemmsand, befürchten wir ebenfalls das bei evtl. nötigen Rammarbeiten unsere Gebäude in Mitleiden-schaft gezogen werden. Diese Rammarbeiten könnten nötig werden, da auf der Baufläche Torflinsen zu finden sind und eine Gründung der Fundamente durch diese hindurch erfolgen müsste. Daher sollte vor Baubeginn auf jeden Fall eine Bestandsaufnahme durch Gutachter erfolgen.	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine separate Stichstraße an die Landesstraße. Die Jägerstraße wird nicht berührt. Im B-Plan Gebiet ist seitlich der Erschließungsstraße eine Fläche für Parkplätze in Senkrechtaufstellung für Besucherverkehr vorgesehen. Zusätzlich müssen die Betriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis erbringen, dass sie ausreichende Stellplätze für ihre Mitarbeiter bzw. LKW's auf den Grundstücken bereitstellen können. Die Äußerung wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Der Knick ist ein geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG und darf nicht durch einen Weg beschädigt werden. Es obliegt der Gemeinde hier ggf. Kontrollen durchzuführen. Die Gemeinde prüft, ob eine weitere Beschilderung der Jägerstraße zur Vermeidung von unberechtigten Fahrten erforderlich ist. Dies kann jedoch nicht auf der Ebene der B-Planung erfolgen. Die Aussage wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft. Die genaue Art der Gründungsarbeiten werden nicht im Rahmen des B-Plans festgeschrieben. Auch gutachterliche Bestandsaufnahmen sind nicht Sache des Bebauungsplanes und müssen außerhalb des Verfahrens geregelt werden. Die Aussage ist wird zur Kenntnis genommen, und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

1. [REDACTED], Schreiben vom 26.01.2017 – und Erweiterung um Nr. 5 ebenfalls vom 26.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
5. Da die Gebäudehöhe mit 9 m plus 3 m für evtl. Belüftungen vorgesehen ist, aber keine Dachform vorgegeben wird, halten wir das für den Übergang zur Jägerstr. als zu klotzig. Das würde heißen, wenn man die Baugrenzen voll ausreizt, haben wir auf der uns gegenüberliegenden Seite eine 9 m hohe Wand von der Hauptstr. bis zum Ende der Westseite. Daher sollte die Dachform im Übergangsbereich zur Jägerstr. eingeschränkt auf Spitzdächer abgeändert werden.	Die Gemeinde möchte den zukünftigen Gewerbetreibenden einen gewissen Gestaltungs- und auch Nutzungsspielraum ermöglichen, es handelt sich hier um eine max. Gebäudehöhe die nicht überschritten werden darf, eine Überschreitung der Bauhöhe durch Belüftungen ist nur untergeordnet möglich. Die Dachform soll ebenfalls zur Gestaltungsfreiheit nicht vorgegeben werden. Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zur Außen- und Dachhaut der Gebäude sollen jedoch zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Damit die Einschränkungen für die angrenzende Wohnbebauung so gering wie möglich gehalten werden können, hat die Gemeinde sich entschlossen einen möglichst großen Abstand gegenüber einer etwaigen Bebauung im Gewerbegebiet einzuhalten. Dafür wird die Baugrenze auf mind. 23 m gegenüber westlichen Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Der Erhalt und die Ergänzung des vorhandenen Knicks dienen zudem als grüner Sichtschutz gegenüber der anschließenden Wohnbebauung (Siehe Abwägung oben). Die Aussage ist wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt.

2. [REDACTED], Schreiben vom 28.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Gegen den am 03.01.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet östlich der Jägerstraße in einer Tiefe von 170 m und südlich der Hauptstraße in einer Tiefe von 125 m der Gemeinde Heidgraben - Bauleitplanverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes bringen wir fristgerecht folgende Einwände vor:	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen

2. [REDACTED], Schreiben vom 28.01.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Wir wohnen in Heidgraben, [REDACTED], ca. 50 Meter westlich vom Bebauungsgebiet Nr. 21 entfernt. Uns beunruhigt die zu erwartende Lärmzunahme durch das entstehende Gewerbegebiet sowohl tags wie auch nachts. Wir halten die von Ihnen vorgesehenen maximal zulässigen Schallimmissionen für die im Westen gelegene Teilfläche GE-West von 59 db(A)/m² am Tag und 43 db(A)/m² in der Nacht für zu hoch. Auch wenn unser Grundstück 50 Meter vom entstehenden Gewerbegebiet entfernt liegt, so kann man zum Beispiel bei entsprechender Wetterlage mit Ostwind bei einem stabilen Hochdruckgebiet im Nordosten Europas die Freude an einem Aufenthalt auf der Terrasse verlieren. Eine dichtere Bepflanzung, so wie es der Bebauungsplan vorsieht, wird den Lärmpegel kaum mindern.

Dass ein andauernder Geräuschpegel von der Höhe, wenn auch in unserer Entfernung vom geplanten Gewerbegebiet um einige Dezibel verringert, der Gesundheit schadet, ist unbestritten (ab 40 db treten Konzentrationsstörungen auf). Die im Bebauungsplan 21 aufgeführten Schallimmissionswerte überschreiten die in allgemeinen Wohngebieten geltenden Immissionsrichtwerte (tags: 55db/nachts:40db) um einiges.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Knick ist naturschutzrechtlich geschützt und dient dem Sichtschutz und der Eingrünung des Gewerbegebiets bzw. soll aus naturschutzfachlicher Sicht erhalten werden. Der Knick übernimmt keine Lärmschutzfunktion.

Für das Gebiet wurde eine "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 erstellt. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21. Im Gutachten wird die künftige schalltechnische Situation im Gewerbegebiet und an der Bebauung Fasanenweg geprüft und Festsetzungen zum Schallschutz vorgeschlagen. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Gutachten weist nach, dass die festgesetzte Kontingentierung die 1. Baureihe der angrenzenden Bebauung an der Jägerstraße ausreichend vor Schall schützt. Das hier benannte Grundstück befindet sich in der 2. bzw. 3. Baureihe und wird noch geringerem Schall ausgesetzt sein.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Schallkontingente sich darauf beziehen, in welchem Umfang von den Betrieben Geräusche erzeugt werden dürfen. Die Kontingente dürfen numerisch nicht mit den Immissionsrichtwerten verglichen werden. Aus ihnen ergeben sich vielmehr durch Schallausbreitungsberechnungen die den Betrieben zur Verfügung stehenden Immissionswerte, die auch in der Summe aller Betriebe unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen.

Mit dem Kontingentierungsvarianten wird erreicht, dass die Zusatzlärmimmissionen durch das Gewerbegebiet an den Wohnhäusern westlich des Plangebietes um mindestens 3 dB(A) unter den WA - Immissionsrichtwerten der TA Lärm begrenzt werden.

Die Geräuschkontingente lassen nur Betriebe mit geringem nächtlichem Emissionsverhalten zu (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr sowie Stapler- und Radladereinsätze sind damit weitgehend ausgeschlossen).

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

2. [REDACTED], Schreiben vom 28.01.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Wer garantiert die Einhaltung der Höchstwerte für die Schallimmissionen? Der Nachweis für die Überschreitung der Höchstwerte würde bei uns liegen und auch einiges an Kosten verursachen. Unsere Schlafzimmer (wie auch die der Nachbarn) befinden sich im Obergeschoss, ummantelt von Dachschindeln, Mineralwolle und Gipskarton. Diese Räume sind besonders lärmgefährdet.

Ein zulässiger Schallpegel von bis zu 43 db in der Nacht ist unseres Erachtens viel zu hoch. Ihre Vorgaben für Gewerbelärmimmissionen werden dazu führen, dass wir uns dreifach verglaste Fenster einbauen müssen. Solche Maßnahmen kosten unser Geld.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Im Baugenehmigungsverfahren müssen die Betriebe nachweisen, dass die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Die Kontingentierung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Geräusche stellt sicher, dass die Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden und zwar außen vor den Wohnhäusern (unabhängig von deren baulichen Gegebenheiten).

Die Kontrolle und ggf. Überprüfung der einzuhaltenden Lärmwerte nach Inbetriebnahme der gewerblichen Nutzungen obliegt der Genehmigungsbehörde, die im Bedarfsfall ihrerseits die Betriebe mit entsprechenden Messungen bzw. Nachweisen beauftragen kann.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Schallkontingente beziehen sich darauf, in welchem Umfang von den Betrieben Geräusche erzeugt werden dürfen. Die Kontingente dürfen numerisch nicht mit den Immissionsrichtwerten verglichen werden. Die Festsetzung von 43 dB(A) pro qm in der Nacht bedeutet nicht, dass an den Wohnhäusern 43 dB(A) „ankommen“. Aus den Kontingenten ergeben sich vielmehr durch Schallausbreitungsrechnungen die den Betrieben zur Verfügung stehenden Immissionswerte, die auch in der Summe aller Betriebe unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

2. [REDACTED], Schreiben vom 28.01.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Ein Gewerbegebiet, so wie es geplant ist, mindert eindeutig die Wohnqualität am Fasanenweg. Wir haben uns auch schon überlegt fortzuziehen. Ein Hausverkauf wäre mit einer Wertminderung der Immobilie verbunden. Mit der Errichtung dieses Gewerbegebietes sehen wir uns in unserem Recht auf Eigentum betroffen, ebenso wie in unserem Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit.

Mit dem Gewerbegebiet wird auch der Verkehr auf der Jägerstraße und damit verbundener Lärm zunehmen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Das Recht auf Unversehrtheit wird durch die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte und damit Schaffung bzw. Beibehalt von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht weiter eingeschränkt.

Dem Aspekt einer Grundstückswertminderung kommt gemäß der Rechtsprechung nicht grundlegend die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu. Für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung nicht grundsätzlich nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen. Solche (unzumutbaren) Auswirkungen sind durch die geplante gewerbliche Nutzung nicht gegeben.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine separate Stichstraße an die Landesstraße. Die Jägerstraße wird nicht berührt.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

2. [REDACTED], Schreiben vom 28.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Vom Fasanenweg aus hatte man stets einen wunderschönen Ausblick auf eine Wiese.

Bald wird man 10 Meter vom nicht vorhandenen Knick von 9 Meter hohen Gebäuden "erschlagen". Die vorhandene Vegetation längs der Jägerstraße ist nicht imstande die zukünftigen Gebäude zu verbergen. Der Bewuchs rechtfertigt nicht die Bezeichnung "Knick".

Im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung am 22.09.2015 der Gemeinde Heidgraben zum Bebauungsplan 21 machten wir den Vorschlag zur Jägerstraße hin einen Lärmschutzwall aufzuschieben und diesen zu bepflanzen.

Mutterboden und nicht tragfähiger Untergrund wie Flugsand und Mudden, vielleicht auch Torf sind ja genug vorhanden. Dieser Wall könnte dann auch mit Büschen, Bäumen usw. bepflanzt werden, so dass tatsächlich etwas zum Lärm- und Sichtschutz getan werden könnte. Der damalige stellvertretende Bürgermeister Herr Hagen fand die Idee gar nicht schlecht und fügte an, dass man mit dem Erdaushub des nicht tragfähigen Bodens den Wall aufschieben könnte.

Warum man von diesem Schutzwall abkam ist uns unverständlich. Man hat bei 2 Hektar Bebauungsfläche bis zu 10000 m³ nicht tragfähigen Boden zur Verfügung. Der Vorteil eines Verbleibens des Bodens vor Ort wäre der Wegfall der Transportkosten.

Ein bepflanzter Lärmschutzwall gäbe auch wieder Lebensraum für schützenswerte Tiere und Pflanzen. Der im Bebauungsplan eingezeichnete Knick bliebe davon unberührt, weil dieser ja nur auf dem Papier existiert. Wir sind gern bereit Bilder beizufügen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Gemeinde besitzt die Planungshoheit, ein unverbaubarer Blick kann leider nicht grundsätzlich garantiert bzw. eingefordert werden.

Damit die Einschränkungen für die angrenzende Wohnbebauung so gering wie möglich gehalten werden können, hat die Gemeinde sich entschlossen einen möglichst großen Abstand gegenüber eine etwaigen Bebauung im Gewerbegebiet einzuhalten. Dafür wird die Baugrenze auf mind. 23 m gegenüber westlichen Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Der Erhalt und die Ergänzung des vorhandenen Knicks dienen zudem als grüner Sichtschutz gegenüber der anschließenden Wohnbebauung. Im B-Plan wird festgesetzt, dass der bisherige eher lückige Knick stark bepflanzt wird und ein dichtes Blattwerk bildet. Die Gemeinde wird die Bepflanzung am Fasanenweg mit besonderem Bedacht errichten.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Die Gemeinde hatte die Errichtung eines Lärmschutzwalls im Vorhinein geprüft und sich gegen einen Wall ausgesprochen. Der Wall hätte bei einer Höhe von 2-3 m im Fußbereich eine Breite von ca. 8-12 m. Dies würde dazu führen, dass der gesetzlich geschützte Knick nicht erhalten werden könnte. Gespräche mit der UNB haben ergeben, dass höchstens eine Aufschüttung von 1 m denkbar wäre.

Um den Knick zu schützen, würde die Gemeinde den Wall auf die jetzige Baugrenze setzen müssen. Hierbei ginge wertvolles Bauland verloren und die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes würde stark eingeschränkt werden. Zudem wären für die Obergeschosse am Fasanenweg ggf. weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Höhe des Walls keine ortsbildstörende Wirkung entfalten soll. Die Gemeinde möchte diese Punkte vermeiden, zumal der Schallschutz mit der festgesetzten Kontingentierung ebenfalls gegeben ist.

Der Knick soll durch entsprechende Anpflanzungen ergänzt und aufgewertet werden. Der Knick ist ein Lebensraum für schützenswerte Tiere und Pflanzen und gilt als Biotop.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht berücksichtigt werden.

2. [REDACTED], Schreiben vom 28.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Wir beanstanden auch, dass das Landschaftsbild nachhaltig verschandelt wird und der Naherholungswert der Umgebung sinkt. Ihre angekündigten Knickschutzmaßnahmen rings ums Gewerbegebiet werden daran nichts ändern.	Im Umweltbericht wird das Schutzgut Landschaftsbild bewertet. Hier heißt es, dass das <i>"Landschaftsbild durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüingeprägten Bereich verändert wird. Die Neubebauung führt zu einer Überformung des freien Landschaftsraumes und verstärkt die bauliche Prägung am Siedlungsrand. Die natürliche Geländetopographie wird für die geplante Gewerbeentwicklung vollständig aufgegeben.</i> Als Minderungsmaßnahme zum beschriebenen Eingriff wird: <i>„Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Knickstrukturen an den Rändern des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild als Maßnahme festgesetzt. Zum einen wird eine landschaftliche Einbindung erzielt, zum anderen werden gebietstypische Strukturelemente des Landschaftsraumes gesichert.“</i> Darüber hinaus besitzt die Gemeinde die Planungshoheit hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen; Die Planung wird dennoch beibehalten.

2. [REDACTED], Schreiben vom 28.01.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Ein weiterer Einwand betrifft schützenswerte Tiere.

Im Sommer 2015 sonnte sich neben unserer Terrasse in einem von dunklen Schiefergesteinen eingefassten Beet eine Kreuzotter (dunkle Varietät). Meine Frau holte mich dazu, aber leider schlängelte sie sich kurz darauf aufgestört in Richtung Hecke(Osten) davon. Sie können davon ausgehen, dass auf der Wiese östlich der Jägerstraße dieses schützenswerte Tier vorkommt.

Wir nehmen nicht an, dass jemand von der Naturschutzbehörde der vorhandenen Fauna vor Ort nachgegangen ist. Wir halten uns offen, weitere Stellungnahmen einzureichen und im Laufe des Verfahrens ggf. neue Erkenntnisse einzubringen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

B-Plangebiete werden üblicherweise nicht von der Naturschutzbehörde begangen. Hierfür wird der Umweltbericht erstellt.

Die Kreuzotter tritt in Schleswig-Holstein schwerpunktmäßig in Hoch- und Übergangsmooren auf und ist in der Geest im Bereich ehemals ausgedehnter Moor- und Heidegebiete verbreitet. Auch Wälder und Forste werden besiedelt. Die aus Niedermoores bekannten Fundorte befinden sich im extensiv genutzten Feuchtgrünland. Knicks werden von der Kreuzotter mitunter als Sommer- bzw. Nahrungshabitat genutzt. Ein Vorkommen der Kreuzotter ist somit im Plangebiet und der weiteren Umgebung, insbesondere in den westlich und südlich angrenzenden Bereichen nicht auszuschließen. Die Kreuzotter gilt in Schleswig-Holstein als stark gefährdete, besonders geschützte Art, ist aber keine streng geschützte Art, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt wird. Insofern ist die Art im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten und unterliegt nicht den Anforderungen des besonderen Artenschutzes.

Der Gesamtlebensraum der Kreuzotter setzt sich aus Frühjahrs- / Herbstsonnplätzen, Paarungs- / Brutplätzen, Sommerrevieren und Winterquartieren als Teilhabitate zusammen. Mit dem Verlust des Grünlandes im Plangebiet geht somit nur ein Teillebensraum für die Kreuzotter verloren. Durch den Erhalt der Knicks einschließlich der Knickrandstreifen verbleiben Landschaftselemente, die als Lebensraum weiterhin von der Kreuzotter genutzt werden können und im Biotopverbund mit den geeigneten Lebensräumen im Westen und Süden des Plangebietes stehen. In der Umgebung sind ausreichend Ausweichquartiere für die Art vorhanden. Die Lebensraumfunktionen für die Kreuzotter bleiben somit im Gesamtzusammenhang bestehen, so dass keine erheblichen Auswirkungen für die Art abzuleiten sind. Der Umweltbericht wird redaktionell in Bezug auf ein potenzielles Vorkommen der Kreuzotter ergänzt.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

3. Familie [REDACTED] Schreiben vom 29.01.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Wir bewohnen in Heidgraben ein Einfamilienhaus im [REDACTED] (Sackgassenendlage), ca. 70 m westlich des Bebauungsgebietes Nr. 21. Unsere Immobilie ist mit einem kompletten Fenstergiebel im ersten Stock Ausrichtung Bebauungsgebiet versehen.

Mit der von Ihnen geplanten Bebauung der ehemaligen Kuhwiese verschlechtert sich unsere vor sechs Jahren mit Absicht gewählte ruhige, dörfliche und naturnahe Wohnlage erheblich.

Wir kauften diese Immobilie, um der Lärmbelästigung der Großen Twiete in Uetersen durch die stark frequentierte Straße und die dort ansässige Stora Enso zu entgehen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

Das Landschaftsbild wird an dieser Stelle durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüengeprägten Bereich verändert. Die Neubebauung führt zu einer Überformung des freien Landschaftsraumes und verstärkt die bauliche Prägung am Siedlungsrand. Die Gemeinde besitzt jedoch die Planungshoheit, ein unverbaubarer Blick kann leider nicht grundsätzlich garantiert bzw. eingefordert werden. Die Gemeinde möchte durch Erhalt und Ergänzung der Knickstrukturen das Gewerbegebiet eingrünen, umso den dörflichen Charakter weitestgehend zu erhalten.

Neben dem Trennungsgebot beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung primär nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 BauGB (Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltbezogene Auswirkungen).

Wenn das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

3. Familie [REDACTED] Schreiben vom 29.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Nun planen Sie neben ein abgeschlossenes reines Wohngebiet Gewerbe anzusiedeln. Wir erheben folgende Einwände:	Mit den • schalltechnischen Festsetzungen • den Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes • der Eingrünung als Sichtschutz für die Anwohner • mit ergänzenden Festsetzungen zu Werbeanlagen, • der Erhaltung und Schutz der Knicks für den Naturhaushalt und • dem Ausgleich des Schutzgutes Bodens ist die Gemeinde der Auffassung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und die umweltbezogene Auswirkungen im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und Ausgleichs- bzw. Schutzmaßnahmen vorgenommen zu haben. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Mehrere Gebäude auf der Fläche südlich der Hauptstraße, zwischen Jägerstraße und Wiesenweg wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 errichtet (gem. § 33 BauGB). Der B-Plan 8 weist ein Dorfgebiet aus, ist jedoch niemals rechtskräftig geworden. Aus diesem Grund hatte sich die Gemeinde entschieden, den betreffenden Bereich als faktisches Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen. Beim Betrachten der Art der baulichen Nutzung für die nähere Umgebung erfasste die Gemeinde nicht nur Wohnbebauung sondern auch gewerbliche Nutzungen, die in einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO nicht allgemein zulässig wären, anders als in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Äußerung wird nicht geteilt.

3. Familie [REDACTED] Schreiben vom 29.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
• Lärm- sowie Lichtbelästigung durch das angesiedelte Gewerbe in unserem reinen Wohngebiet	Für das Gebiet wurde eine "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 erstellt. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21. Im Gutachten wird die künftige schalltechnische Situation im Gewerbegebiet und an der Bebauung Fasanenweg geprüft und Festsetzungen zum Schallschutz vorgeschlagen. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit dem Kontingentierungsvarianten wird erreicht, dass die Zusatzlärmimmissionen durch das Gewerbegebiet an den Wohnhäusern westlich des Plangebietes um mindestens 3 dB(A) unter den WA - Immissionsrichtwerten der TA Lärm begrenzt werden. Die Geräuschkontingente lassen nur Betriebe mit geringem nächtlichen Emissionsverhalten zu (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr sowie Stapler- und Radladereinsätze sind damit weitgehend ausgeschlossen). Die Eingrünung des Gewerbegebietes und der Erhalt des Knicks sollen die angrenzende Wohnbebauung vor Lichtimmissionen schützen. Im B-Plan wird festgesetzt, dass der bisherige eher lückige Knick stark bepflanzt wird und ein dichtes Blattwerk bildet. Die Gemeinde wird die Bepflanzung am Fasanenweg mit besonderem Bedacht errichten. Zusätzlich sind Einschränkungen zu den Werbemaßnahmen erfolgt: So sollen störende Leuchtreklamen im Nachzeitraum (Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung) vermieden werden. Die Gemeinde hält die vorgeschlagenen Maßnahmen für zweckdienlich. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

3. Familie [REDACTED] Schreiben vom 29.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
- Wertverlust unserer Immobilie „Verschandelung“ der Landschaft und unseres Ausblicks	Dem Aspekt einer Grundstückswertminderung kommt gemäß der Rechtsprechung nicht grundlegend die Bedeutung eines eigenen „Abwägungspostens“ zu. Für nur mittelbare Auswirkungen auf den Verkehrswert von Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs ist die Wesentlichkeit von Auswirkungen einer Planung nicht grundsätzlich nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung zu beurteilen, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung, die durch den Bebauungsplan zugelassen wird. Der Verkehrswert ist insoweit und in Bezug auf diese Beeinträchtigungen nur ein Indikator. Der Grundstücksmarkt berücksichtigt sehr viel mehr Umstände, als sie von der planenden Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. In die planerische Abwägung sind potentielle Wertveränderungen von Grundstücken nicht einzustellen, sondern nur die Auswirkungen, die konkret von der geplanten baulichen Nutzung ausgehen. Solche (unzumutbaren) Auswirkungen sind durch die geplante gewerbliche Nutzung nicht gegeben. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird das Schutzgut Landschaftsbild bewertet. Hier heißt es, dass <i>„das Landschaftsbild durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grün geprägten Bereich verändert wird. Die Neubebauung führt zu einer Überformung des freien Landschaftsraumes und verstärkt die bauliche Prägung am Siedlungsrand. Die natürliche Geländetopographie wird für die geplante Gewerbeentwicklung vollständig aufgegeben.“</i> Als Minderungsmaßnahme zum beschriebenen Eingriff wird: <i>„Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Knickstrukturen an den Rändern des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild als Maßnahme festgesetzt. Zum einen wird eine landschaftliche Einbindung erzielt, zum anderen werden gebietstypische Strukturelemente des Landschaftsraumes gesichert.“</i> Die Gemeinde hat die Minderungsmaßnahmen in den Entwurf des B-Plans aufgenommen. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

3. Familie [REDACTED] Schreiben vom 29.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Wegnahme von Natur zulasten beheimateter Tiere [ich habe gemeinsam mit meinem Sohn auf dem Weg Jägerstraße/ Kassbeerentwiete im Sommer eine verendete Schlange (Kreuzotter?) gefunden]	Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis: <i>„Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nach Umsetzung der externen Ausgleichmaßnahmen sowie der Einhaltung einer Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung und den Knickdurchbruch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.“</i> Die Kreuzotter tritt in Schleswig-Holstein schwerpunktmäßig in Hoch- und Übergangsmooren auf und ist in der Geest im Bereich ehemals ausgedehnter Moor- und Heidegebiete verbreitet. Auch Wälder und Forste werden besiedelt. Die aus Niedermooren bekannten Fundorte befinden sich im extensiv genutzten Feuchtgrünland. Knicks werden von der Kreuzotter mitunter als Sommer- bzw. Nahrungshabitat genutzt. Ein Vorkommen der Kreuzotter ist somit im Plangebiet und der weiteren Umgebung, insbesondere in den westlich und südlich angrenzenden Bereichen nicht auszuschließen. Die Kreuzotter gilt in Schleswig-Holstein als stark gefährdete, besonders geschützte Art, ist aber keine streng geschützte Art, die Im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt wird. Insofern ist die Art im Rahmen der Eingriffsregelung zu beachten und unterliegt nicht den Anforderungen des besonderen Artenschutzes. Der Gesamtlebensraum der Kreuzotter setzt sich aus Frühjahrs- / Herbstsonnplätzen, Paarungs- / Brutplätzen, Sommerrevieren und Winterquartieren als Teilhabitate zusammen. Mit dem Verlust des Grünlandes im Plangebiet geht somit nur ein Teillebensraum für die Kreuzotter verloren. Durch den Erhalt der Knicks einschließlich der Knickrandstreifen verbleiben Landschaftselemente, die als Lebensraum weiterhin von der Kreuzotter genutzt werden können und im Biotopverbund mit den geeigneten Lebensräumen im Westen und Süden des Plangebietes stehen. In der Umgebung sind ausreichend Ausweichquartiere für die Art vorhanden. Die Lebensraumfunktionen für die Kreuzotter bleiben somit im Gesamtzusammenhang bestehen, so dass keine erheblichen Auswirkungen für die Art abzuleiten sind. Der Umweltbericht wird redaktionell in Bezug auf eine potenzielles Vorkommen der Kreuzotter ergänzt. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

3. Familie [REDACTED] Schreiben vom 29.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Befürchtung des Zuparkens der Jägerstraße durch Mitarbeiterfahrzeuge des Gewerbegebietes	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine separate Stichstraße an die Landesstraße. Die Jägerstraße wird nicht berührt. Im B-Plan Gebiet ist seitlich der Erschließungsstraße eine Fläche für Parkplätze in Senkrechtaufstellung für Besucherverkehr vorgesehen. Zusätzlich müssen die Betriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis erbringen, dass sie ausreichende Stellplätze für ihre Mitarbeiter bzw. LKW's auf den Grundstücken bereitstellen können. Der Knick ist ein geschütztes Biotope nach § 21 LNatSchG und darf nicht durch einen Weg beschädigt werden. Es obliegt der Gemeinde hier ggf. Kontrollen durchzuführen. Die Äußerung wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Gemeinde prüft, ob eine weitere Beschilderung der Jägerstraße zur Vermeidung von unberechtigten Fahrten erforderlich ist. Dies kann jedoch nicht auf der Ebene der B-Planung erfolgen. Die Aussage wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.

4. [REDACTED], Schreiben vom 30.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Hiermit erheben wir Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 21 in Heidgraben (östlich Jägerstraße/südlich Hauptstraße) und möchten gerne folgende Einwände vorbringen: Mögliche Schäden an unserem Haus ([REDACTED]) durch Erderschütterungen bei den Bauarbeiten. Den jetzigen einwandfreien Zustand des Gebäudes werden wir vor Baubeginn durch einen unabhängigen Gutachter festhalten lassen.	Die genaue Art der Gründungsarbeiten wird nicht im Rahmen des B-Plans festgeschrieben. Auch gutachterliche Bestandsaufnahmen sind nicht Sache des Bebauungsplanes und müssen außerhalb des Verfahrens geregelt werden. Die Aussage ist wird zur Kenntnis genommen, und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.

4. [REDACTED], Schreiben vom 30.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
2. Lärmbelästigung durch den Baulärm und die spätere Nutzung des Gewerbegebietes. Wir sehen es als unumgänglich an, dass Sie einen entsprechend hohen Lärmschutzwall zur Jägerstraße erstellen.	Für das Gebiet wurde eine "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 erstellt. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21. Im Gutachten wird die künftige schalltechnische Situation im Gewerbegebiet und an der Bebauung Fasanenweg geprüft und Festsetzungen zum Schallschutz vorgeschlagen. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gemeinde hatte die Errichtung eines Lärmschutzwalls im Vorhinein geprüft und sich gegen einen Wall ausgesprochen. Der Wall hätte bei einer Höhe von 2-3 m im Fußbereich eine Breite von ca. 8-12 m. Dies würde dazu führen, dass der gesetzlich geschützte Knick nicht erhalten werden könnte. Gespräche mit der UNB haben ergeben, dass höchstens eine Aufschüttung von 1 m denkbar wäre. Um den Knick zu schützen, würde die Gemeinde den Wall auf die jetzige Baugrenze setzen müssen. Hierbei ginge wertvolles Bauland verloren und die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes würde stark eingeschränkt werden. Zudem wären für die Obergeschosse am Fasanenweg ggf. weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Höhe des Walls keine ortsbildstörende Wirkung entfalten soll. Die Gemeinde möchte diese Punkte vermeiden, zumal der Schallschutz mit der festgesetzten Kontingentierung ebenfalls gegeben ist. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung hat die Gemeinde alternativ zu einem Schallschutzwall die schalltechnische Einschränkung des Gewerbegebietes beschlossen. Das dafür erstellte Schallgutachten weist nach, dass durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung die Wohnbebauung in der Umgebung ausreichend vor Schall geschützt wird. Mit dem Kontingentierungsvarianten wird erreicht, dass die Zusatzlärmimmissionen durch das Gewerbegebiet an den Wohnhäusern westlich des Plangebietes um mindestens 3 dB(A) unter den WA - Immissionsrichtwerten der TA Lärm begrenzt werden.

4. [REDACTED], Schreiben vom 30.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
3. Zu hohe Abgas- und Luftverschmutzungswerte.	Die Geräuschkontingente lassen nur Betriebe mit geringem nächtlichem Emissionsverhalten zu (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr sowie Stapler- und Radladereinsätze sind damit weitgehend ausgeschlossen). Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Durch den Bau der Gewerbeanlagen werden die Anwohner für den Zeitraum der Bauarbeiten unstreitig Belästigungen durch Baufahrzeuge ausgesetzt sein. Diese Belästigungen müssen die Anwohner des Wohngebiets indes in gleicher Weise aushalten, wie das Befahren durch Müllfahrzeuge oder ggf. größerer LKW bei der Anlieferung von Waren für die Anlieger. Bei ordnungsgemäßer Abwicklung und verantwortungsvoller Durchführung des Baustellenverkehrs sind die damit verbundenen Risiken beherrschbar. Ggf. sind bauliche Maßnahmen und entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen, um eine reibungslose Abwicklung der bevorstehenden Baumaßnahmen (Erschließungsarbeiten und Hochbauarbeiten) zu gewährleisten. Diese sind jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Gemeinde beabsichtigt in Anlehnung an die nördlich befindlichen Gewerbegebiete ortstypische, auf die Größe der Gemeinde bezogene kleinere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Zweifelsfrei wird es zu zusätzlichen PKW-Fahrten im Gewerbegebiet kommen. Mit einer unverhältnismäßig hohen ("zu hohen") Luftverschmutzung ist aufgrund der Genehmigungsauflagen emittierender Gewerbe nicht zu rechnen. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben auch keine diesbezüglichen Einwände gegenüber der Planung genannt. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die Betriebe nachweisen, dass die zulässigen Grenzwerte gegenüber der Wohnbebauung eingehalten werden. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

4. [REDACTED], Schreiben vom 30.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
4. Behinderung unserer Zufahrt durch zu viel Verkehr und abgestellter Fahrzeuge der Mitarbeiter und der neuen Bewohner.	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine separate Stichstraße an die Landesstraße. Die Jägerstraße wird nicht berührt. Im B-Plan Gebiet ist seitlich der Erschließungsstraße eine Fläche für Parkplätze in Senkrechtaufstellung für Besucherverkehr vorgesehen. Zusätzlich müssen die Betriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis erbringen, dass sie ausreichende Stellplätze für ihre Mitarbeiter bzw. LKW's auf den Grundstücken bereitstellen können. Die Äußerung wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Die Gemeinde prüft, ob eine weitere Beschilderung der Jägerstraße zur Vermeidung von unberechtigten Fahrten erforderlich ist. Dies kann jedoch nicht auf der Ebene der B-Planung erfolgen. Die Aussage wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.

4. [REDACTED], Schreiben vom 30.01.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Grundsätzlich sind wir gegen die Bebauung des Grundstückes als Gewerbegebiet: Direkt der Ortseingang soll nun als Gewerbegebiet präsentiert werden.

Alles andere als schön, wenn man wegen des gemütlichen ländlichen Flairs nach Heidgraben gezogen ist. Wir geben zu bedenken, dass viele Einwohner in Heidgraben auch aus diesem Grund in der Gemeinde leben und sich dort wohlfühlen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Gemeinde besitzt nur eingeschränkte Möglichkeiten angemessene Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auszuweisen. In der Begründung wurde sich ausführlich mit möglichen Flächen beschäftigt und die Gründe aufgezeigt, warum die Gemeinde sich für das Plangebiet entschied.

Der Geltungsbereich liegt südlich der bereits vorhandenen Gewerbegebiete, die mit den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 9 überplant sind. Die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen südlich der Hauptstraße vergrößert das gemeindliche Gewerbegebiet und erschafft einen gewerblich genutzten Eingangsbereich. Eine Konzentration der Gewerbeansiedlung an diesem Standpunkt erscheint für die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten übrigen Gemeindebereiche vorteilhaft. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch gewerbebedingten Verkehr bzw. ggf. 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.

Im Umweltbericht wird das Schutzgut Landschaftsbild bewertet. Hier heißt es, dass

„das Landschaftsbild durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grün geprägten Bereich verändert wird. Die Neubebauung führt zu einer Überformung des freien Landschaftsraumes und verstärkt die bauliche Prägung am Siedlungsrand. Die natürliche Geländetopographie wird für die geplante Gewerbeentwicklung vollständig aufgegeben.“

Als Minderungsmaßnahme zum beschriebenen Eingriff wird: *„Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Knickstrukturen an den Rändern des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild als Maßnahme festgesetzt. Zum einen wird eine landschaftliche Einbindung erzielt, zum anderen werden gebietstypische Strukturelemente des Landschaftsraumes gesichert.“*

Ein unverbaubarer Blick kann leider nicht grundsätzlich garantiert bzw. eingefordert werden. Die Gemeinde hat die Minderungsmaßnahmen in den Entwurf des B-Plans aufgenommen, umso den dörflichen Charakter weitestgehend zu erhalten.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

5. [REDACTED], Schreiben vom 27.01.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Zur der ausgelegten Bekanntmachung in o.g. Angelegenheit nehmen wir wie folgt Stellung:

In der Bürgerinformationsveranstaltung im Gemeindezentrum Heidgraben wurde zu der geplanten Bebauung detailliert erläutert, dass als westliche Begrenzung des Areals (zur Jägerstraße) ein Erdwall vorgesehen wird. Falls der für die Aufschüttung zu verwendende Erdaushub aus den geplanten Wegen nicht ausreichen würde, sollte weiteres Material beigebracht werden. Gemäß Bebauungsplan ist jedoch lediglich der Knickerhalt vorgesehen.

Das bietet unseres Erachtens nach keinen ausreichenden Lärmschutz, zumal der Knick nicht Jahreszeiten unabhängig begrünt ist. Es sollte ein Wall in ausreichender Höhe mit Jahreszeiten unabhängiger Begrünung geplant werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der Knick ist naturschutzrechtlich geschützt und dient dem Sichtschutz und der Eingrünung des Gewerbegebiets bzw. soll aus naturschutzfachlicher Sicht erhalten werden. Der Knick übernimmt keine Lärmschutzfunktion.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrere Varianten besprochen, wie die Bebauung am Fasanenweg geschützt werden könnte. Hier ist u.a. vorgeschlagen worden, das z.B. ein Wall errichtet oder leisere Gewerbebetriebe an der westlichen Grenze angesiedelt werden können. Eine endgültige Variante wurde und konnte aufgrund des noch nicht erstellen Schallschutzgutachtens gefunden werden.

Für das Gebiet wurde nach der frühzeitigen Beteiligung eine "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 erstellt. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21. Im Gutachten wird die künftige schalltechnische Situation im Gewerbegebiet und an der Bebauung Fasanenweg geprüft und Festsetzungen zum Schallschutz vorgeschlagen. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Gemeinde hatte die Errichtung eines Lärmschutzwalls im Vorhinein geprüft und sich gegen einen Wall ausgesprochen. Der Wall hätte bei einer Höhe von 2-3 m im Fußbereich eine Breite von ca. 8-12 m. Dies würde dazu führen, dass der gesetzlich geschützte Knick nicht erhalten werden könnte. Gespräche mit der UNB haben ergeben, dass höchstens eine Aufschüttung von 1 m denkbar wäre.

5. [REDACTED], Schreiben vom 27.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Da vielfach die Fenster der Anliegerhäuser im angrenzenden und als reines Wohngebiet genutzten Gebiets in Richtung Nord-Ost, Ost und Süd-Ost ausgerichtet sind, muss sichergestellt sein, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Scheinwerfer und/oder Dauerbeleuchtung entstehen. Dies sehen wir als nicht ausreichend berücksichtigt.	Um den Knick zu schützen, würde die Gemeinde den Wall auf die jetzige Baugrenze setzen müssen. Hierbei ginge wertvolles Bauland verloren und die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes würde stark eingeschränkt werden. Zudem wären für die Obergeschosse am Fasanenweg ggf. weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wenn die Höhe des Walls keine ortsbildstörende Wirkung entfalten soll. Die Gemeinde möchte diese Punkte vermeiden, zumal der Schallschutz mit der festgesetzten Kontingentierung ebenfalls gegeben ist. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung hat die Gemeinde alternativ zu einem Schallschutzwall die schalltechnische Einschränkung des Gewerbegebietes beschlossen. Das dafür erstellte Schallgutachten weist nach, dass durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung die Wohnbebauung in der Umgebung ausreichend vor Schall geschützt wird. Mit dem Kontingentierungsvarianten wird erreicht, dass die Zusatzlärmimmissionen durch das Gewerbegebiet an den Wohnhäusern westlich des Plangebietes um mindestens 3 dB(A) unter den WA - Immissionsrichtwerten der TA Lärm begrenzt werden. Die Geräuschkontingente lassen nur Betriebe mit geringem nächtlichem Emissionsverhalten zu (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr sowie Stapler- und Radladereinsätze sind damit weitgehend ausgeschlossen). Die Aussage wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Mehrere Gebäude auf der Fläche südlich der Hauptstraße, zwischen Jägerstraße und Wiesenweg wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 errichtet (gem. § 33 BauGB). Der B-Plan 8 weist ein Dorfgebiet aus, ist jedoch niemals rechtskräftig geworden. Aus diesem Grund hatte sich die Gemeinde entschieden, den betreffenden Bereich als faktisches Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen. Beim Betrachten der Art der baulichen Nutzung für die nähere Umgebung erfasste die Gemeinde nicht nur Wohnbebauung sondern auch gewerbliche Nutzungen, die in einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO nicht allgemein zulässig wären, anders als in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Äußerung wird nicht geteilt.

5. [REDACTED], Schreiben vom 27.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	Die Eingrünung des Gewerbegebietes und der Erhalt des Knicks sollen die angrenzende Wohnbebauung vor Lichtimmissionen schützen. Im B-Plan wird festgesetzt, dass der bisherige eher lückige Knick stark bepflanzt wird und ein dichtes Blattwerk bildet. Die Gemeinde wird die Bepflanzung am Fasanenweg mit besonderem Bedacht errichten. Zusätzlich sind Einschränkungen zu den Werbemaßnahmen erfolgt: So sollen störende Leuchtreklamen im Nachzeitraum (Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung) vermieden werden. Mit den • schalltechnischen Festsetzungen • den Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes • der Eingrünung als Sichtschutz für die Anwohner • mit ergänzenden Festsetzungen zu Werbeanlagen • der Erhaltung und Schutz der Knicks für den Naturhaushalt und • dem Ausgleich des Schutzgutes Bodens ist die Gemeinde der Auffassung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und die umweltbezogene Auswirkungen im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und Ausgleichs- bzw. Schutzmaßnahmen vorgenommen zu haben. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

5. [REDACTED], Schreiben vom 27.01.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Der Bebauungsplan äußert sich zwar zur maximalen Gebäudehöhe von 9 m, sagt jedoch nichts aus zur Gestaltung der Dachformen. Hierzu sollten konkrete Aussagen getroffen werden, um sicherzustellen, dass die zu erstellenden Gebäude angemessen in das vorhandene Landschaftsbild passen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Gemeinde möchte den zukünftigen Gewerbetreibenden einen gewissen Gestaltungs- und auch Nutzungsspielraum ermöglichen, es handelt sich hier um eine max. Gebäudehöhe die nicht überschritten werden darf, eine Überschreitung der Bauhöhe durch Belüftungen ist nur untergeordnet möglich. Die Dachform soll ebenfalls zur Gestaltungsfreiheit nicht vorgegeben werden. Gestalterische Festsetzungen zu den Werbeanlagen und zur Außen- und Dachhaut der Gebäude sollen jedoch zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen.

Damit die Einschränkungen für die angrenzende Wohnbebauung so gering wie möglich gehalten werden können, hat die Gemeinde sich entschlossen einen möglichst großen Abstand gegenüber einer etwaigen Bebauung im Gewerbegebiet einzuhalten. Dafür wird die Baugrenze auf mind. 23 m gegenüber westlichen Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Der Erhalt und die Ergänzung des vorhandenen Knicks dienen zudem als grüner Sichtschutz gegenüber der anschließenden Wohnbebauung (Siehe Abwägung oben).

Die Aussage ist wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird jedoch beibehalten.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Hiermit zeigen wir an, dass uns Herr [REDACTED], 25436 Heidgraben, mit der Wahrnehmung seiner Interessen in dem oben genannten Stellungnahme-/Einwendungsverfahren betreffend die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 21 der Gemeinde Heidgraben beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird hiermit anwaltlich ausdrücklich versichert.

Zu dem Bauleitplan des Bebauungsplans Nr. 21 der Gemeinde Heidgraben in dem Stand der gegenwärtigen Auslegung geben wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten nachfolgende Stellungnahme ab/ machen nachfolgende Bedenken geltend:

a) Zu I Ziff. 1.4 des Festsetzungstextes:

Der Festsetzungstext hinsichtlich der Bordelle und bordellartigen Betriebe pp. ist unvollständig; es fehlt die normative Anordnung am Ende des Textes: „ (...) sind ausgeschlossen (...).

Eine normative Festsetzung im Textteil B nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO muss vollziehbar und hinreichend bestimmt sein.

b)

Ferner ergibt sich aus der Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 21 vom 24.11.2016 (dort Seite 13 oben), dass auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen sein sollen.

Dieser von der Gemeindevertretung beabsichtigte - und sehr zu befürwortende - zusätzliche Ausschluss ist zwar vom Willen der Gemeindevertretung umfasst, findet sich jedoch in den textlichen Festsetzungen zu I Teil B des Bebauungsplans Nr. 21 nicht wieder.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich hierbei um eine Aufzählung, der Nutzungen die ausgeschlossen sind. Das Wort "ausgeschlossen" befindet sich am Anfang des Satzes. Zum besseren Verständnis, wird der Anregung jedoch gefolgt.

Die Äußerung wird redaktionell berücksichtigt.

In den textlichen Festsetzungen sind Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen. Auch in der Begründungsstruktur sind Vergnügungsstätten als ausgeschlossene Nutzung nicht explizit als Kapitel aufgeführt. Die genannte Stelle wird redaktionell korrigiert.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist im Gewerbegebiet durch den § 8 BauNVO geregelt. Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Ein Steuererfordernis, dass über diese Regelung hinaus geht, sieht die Gemeinde nicht, da die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere z.B. die schalltechnischen Festsetzungen gewahrt werden.

Die Äußerung wird redaktionell berücksichtigt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Zum Grundwasserspiegel:

Mit der Zulassung umfassender großer Gewerbebauten, werden die dortigen Gründungsarbeiten zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels führen und damit die Gebäudesubstanz der teilweise unterkellerten (tlw. Villenartigen) Wohnhäuser — so auch auf dem Grundstück unseres Mandanten, [REDACTED] - westlich des Plangebietes in der Substanz gefährden. Es wird zu einem erhöhten Grundwasserdruck bzw. eine mehrmonatigen Grundwasserabsenkung kommen, welches die Gründungen der Häuser westlich der Jägerstraße - also des B-Plangebietes 21- nicht unbeschadet standhalten werden.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Baugrundvorerkundung dient dem Zweck, notwendige Gründungsmaßnahmen abzuschätzen. Sie ersetzt nicht die Prüfung der Baugrundverhältnisse für die konkreten Bauvorhaben. Diese sind derzeit noch nicht bekannt, da es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Erst mit den späteren konkreten Prüfungen, kann das erforderliche Maß der Aufhöhung abgeschätzt werden. Vorsorglich wurde die Aufschüttung zur Jägerstraße jedoch etwas zurück versetzt. Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m gemessen ab dem gewachsenen Boden innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freigehalten muss, zulässig. Die öffentliche Grünfläche für den Knickschutz darf nicht aufgeschüttet werden, sodass sich die Böschung zur Jägerstraße relativ flach absenkt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Dieser Befund ergibt sich bereits aus den eingeholten Baugrundvoruntersuchungen des geologischen Büros Voss. Er ist in der vorläufigen Begründung - allerdings nur im Hinblick auf das künftige Bebauungsplangebiet selbst, nicht hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bestandsbebauung, insbesondere in dem sich westlich anschließenden Wohngebiet - wie folgt dargelegt: „Aufgrund der hohen, bis zur Geländeoberkante anstehenden Grundwasserstände sowie der organischen Bodenschichten, wird eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht angestrebt.“

Aufgrund der baugrundlichen Erkenntnisse steht ganz konkret zu fordern, dass schon auf der bauleitplanerischen Ebene Vorgaben gemacht werden müssen für eine Wasserhaltung bei der jeweiligen Baugrundaufführung, die sicherstellt, dass die westlich angrenzenden Wohngrundstücke - so auch das Grundstück unseres Mandanten - keinen die Bausubstanz gefährdenden Belastungen ausgesetzt wird. Dies kann sowohl dann der Fall sein, wenn die sehr großen, zu erwartenden Baugruben aufgrund der Wasserhaltung zu einer Verdrängung und damit zu einem starken Anstau des ohnehin dort bis an die Oberkante anstehenden Grundwassers auf die Grundstücke westlich (des B-Plangebietes) einwirken; gleichermaßen ist zu verhindern, dass durch Grundwasserhaltung im Wege des Abpumpens von Grundwasser (welches bei Baugruben teilweise über Wochen der Fall ist) es nicht zu einem überstarken Absinken der Grundwasserspiegel kommt; auch dieses gefährdet die Bausubstanz der anliegenden Wohnhausbauten.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Ob Wasserhaltungsmaßnahmen durch eine Grundwasserabsenkung oder durch "dichte Baugruben" erfolgen, kann zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Daher sind Festsetzungen zu einem konkreten Fall, der womöglich nicht eintrifft, irreführend im Rahmen eines Angebotsplanes. Zudem muss für eine Grundstückabsenkung in den meisten Fällen eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt und die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Da der Bebauungsplan zu einem festen Zeitpunkt erstellt wird und die nächsten Jahre Gültigkeit haben soll, werden keine Festsetzungen zu einem heute aktuellen Verfahren getroffen, das in den nächsten Jahren womöglich veraltet ist.

Die endgültigen Wasserhaltungsmaßnahmen werden im gesetzlichen und technischen Rahmen während der Ausbauplanung geplant und hergestellt.

Zudem ist Grundwasser gem. Wasserhaltungsgesetz (WHG) nicht eigenständig. Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (oder Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Die Erlaubnis und die Bewilligung sind zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Da die problematischen Grundwasserstände und die schlechten geomorphologisch bedingten Wasserableiteigenschaften in diesem Gebiet durch die Baugrunduntersuchung bekannt sind, ist dieser planerische Konflikt auf Ebene des Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen und Vorgaben an die künftigen Bauherren zum Schutze der Nachbarschaft zu regeln.

Ein Konflikttransfer auf die Genehmigungsebene ist bei einer derartig verdichteten Erkenntnis- und Gefahrenlage nicht mehr zulässig. Es wird vorsorglich ergänzend auf eine Haftung auch der Gemeindevertretung/ des Bürgermeisters hingewiesen, sollte dieses Problem nicht durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan bewältigt werden.

Das Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost von etwa 10,8 m auf etwa 8,85 m stark ab. Auch dieser Umstand begründet eine dringende zusätzliche Erkundung der Auswirkungen der durch den B-Plan 21 zugelassenen gewerblichen Bauvorhaben und erfordert entsprechende Wasserhaltungsvorgaben auf der planerischen Ebene, die sicherstellen, dass die westlich angrenzende Wohnhausbebauung im Zuge der Wasserhaltungsmaßnahmen und der Errichtung der künftigen gewerblichen Baulichkeiten nicht in der Substanz gefährdet wird.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Der jeweilige Bauherr muss gegenüber dem durch Bauarbeiten betroffenen Nachbarn grundsätzlich immer nach den Grundsätzen des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches entsprechend den §§ 906 Abs. 2, 909, 242 BGB haften.

Angesichts dieser strengen Haftung des Bauherren kann der jeweilige Bauherr prüfen, ob vor Ausführung der Bauarbeiten eine Beweissicherung an potentiell gefährdeten Nachbargebäuden durchgeführt werden soll. Eine Verpflichtung dazu seitens des Bauherren bzw. eine Mitwirkung des Nachbarn besteht allerdings nicht. Der Bauherr muss dafür Sorge tragen, dass seine Baumaßnahme keine Risiken für den Nachbarn erzeugen. „Maßnahmen zur Beweissicherung kommen nur dann in Betracht, wenn überwiegende Gründe dafür sprechen, dass nachteilige Wirkungen eintreten werden.“ (BVerwG ZfW 1991, 40; aus Czychowski/Reinhardt, WHG, 11. Aufl., 2014 zu § 13 Rn. 117).

Etwaiges Zuwiderhandeln und die Beeinträchtigung der Nachbarn, müssen zivilrechtlich behandelt werden. Sie können nicht auf der B-Planebene geklärt werden, sondern erst auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. Ausführungsplanung.

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Zum Lärmschutz:

Das Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 31.08.2016 (Nr. 16-08-7) und die darauf fußende Ablegungsbegründung begegnet grundlegenden Bedenken:

a) Fehleinschätzung der Schutzbedürftigkeit eines allgem. Wohngebietes

In der vorläufigen amtlichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 (Seite 17 unter Ziff. 5.1 „Gewerbelärmimmission“), am Ende, ist folgende Einschätzung der Verwaltung/Gemeindevertretung festgehalten:

„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.“

Hier handelt es sich um einen grundlegend unzutreffend Zirkelschluss und eine unzutreffende Einschätzung der Art der baulichen Nutzung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes:

(1)

Zum einen hat das Gutachterbüro eine entsprechende „Empfehlung“ zur Einstufung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet nicht abgegeben. Vielmehr führt das Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler in seiner schalltechnischen Untersuchung (Seite 13 unter Ziff. 4.3) in der Fußnote I aus:

„Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Einstufung als WA basiert auf der fachlichen Einschätzung des Unterzeichners der baulichen Nutzungen mit Berücksichtigung der analogen Gebietsfestsetzungen nördlich der Hauptstraße. Eine diesbezügliche abschließende Bewertung und Abwägung bleibt der Gemeinde Heidgraben im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens vorbehalten.“ (Hervorhebungen durch den Unterzeichnenden).

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend abgewogen.

Die Gemeinde stimmt mit der Einschätzung des Gutachterbüros überein, da sie sich im Vorhinein den Bereich westlich des Plangebietes angeschaut und für sich selbst bewertet hat.

Das Wort "Empfehlung" wird redaktionell gegen das Wort "Einschätzung" getauscht.

Der Anregung wird redaktionell gefolgt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Es ist somit festzuhalten, dass der schalltechnische Prüfer, Herr Ziegler, die Bewertung des Wohngebietes westlich angrenzend des Bebauungsplangebietes 21 als „(...) der Gemeinde Heidgraben im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens vorbehalten (...)“ überlässt. Schon aus diesem Grunde kann die Gemeinde nicht in der Begründung von einer „Empfehlung des Gutachterbüros“ sprechen, welches selbst auf die Einschätzung der Gemeinde Heidgraben verweist.

(2)

Unbeschadet des Vorstehenden ist die Einstufung des westlich an das B-Plangebiet angrenzenden Wohngebietes an der Jägerstraße als WA (allgemeines Wohngebiet) eindeutig unzutreffend:

Es handelt sich hier vielmehr um ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Bei dem gesamten Quartier Jägerstraße/Hauptstraße/Fasanenweg, insgesamt westlich angrenzend an das B-Plangebiet 21, handelt es sich um ausschließliche Wohnnutzungen, und zwar insbesondere große (tlw. Villenartige) Grundstücke; diese Wohnnutzungen sind dort in den letzten Jahrzehnten entstanden, das Wohnhaus unseres Mandanten [REDACTED], ist Anfang der 1990er Jahre dort errichtet worden. Es existieren dort nicht einmal die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (zum Beispiel Laden, nicht störende Handwerksbetriebe etc.), wobei allein das Vorhandensein einer oder zweier derartiger nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe dieses reine Wohngebiet auch noch nicht zu einem allgemeinen Wohngebiet „kippen“ würde.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Mehrere Gebäude auf der Fläche südlich der Hauptstraße, zwischen Jägerstraße und Wiesenweg wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 errichtet (gem. § 33 BauGB). Der B-Plan 8 weist ein Dorfgebiet aus, ist jedoch niemals rechtskräftig geworden. Aus diesem Grund hatte sich die Gemeinde entschieden, den betreffenden Bereich als faktisches Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen. Für das Bewertungskriterium der Art der baulichen Nutzung ist in der Regel ein größerer Bereich zu bewerten als z.B. beim Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche. So ist beim Einfahren in den Ort auf der Hauptstraße in südlich Bereich die Bebauung am "Fasanenweg" sowie auch die ersten Baureihen der nördlich Bereiche am Kreuzweg und an der Rue de Challes erfassbar. Weiterhin ist auf dem Fasanenweg die Bebauung am Wiesenweg hinter der Bebauung am Fasanenweg optisch erkennbar, die auch Teil des Geltungsbereiches des B-Plans 8 war.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Die nördlich des Wohngebietes unseres Mandanten an der Hauptstraße weiterführende Bebauung (westlich des Kreuzweges) ist bereits in die Gebietsartbetrachtung nicht mit einzubeziehen, da die Hauptstraße die Nutzungen trennt. Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine recht stark befahrene Landesstraße - hier als Ortsdurchgangsstraße -, selbst wenn diese Bebauung nördlich der Hauptstraße/westlich des Kreuzweges in die Gebietsartbetrachtung mit einbezogen würde, so ist auch hier eindeutig festzustellen, dass auch sämtliche Nutzungsarten nördlich der Hauptstraße und westlich des Kreuzweges bis hin zur Rue de Challes reine Wohnnutzungen aufweisen, es mithin sich auch hier um ein reines Wohngebiet handelt.

Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte IO 1-IO 3 (das Grundstück unseres Mandanten betrifft den Immissionsort ■) ist damit als reines Wohngebiet einzustufen und hätte der schalltechnischen Untersuchung entsprechend zugrunde gelegt werden müssen; zugrunde gelegt wurde jedoch nur die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Beim Betrachten der Art der baulichen Nutzung für diesen Bereich erfasste die Gemeinde nicht nur Wohnbebauung sondern auch gewerbliche Nutzungen, die in einem reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO nicht allgemein zulässig wären, anders als in einem allgemeinen Wohngebiet. Dabei handelt es sich bei einer ersten Erfassung um:

- Bening Dipl.-Biol. Installateur- und Heizungsbauermeister, Wiesenweg 9, 25436 Heidgraben
- Schmidt Stephan Gebäudereinigung, Rue de Challes 10
- Schob Wolfgang Dachdeckermeister, Kreuzweg 2, 25436 Heidgraben.

Die Bebauung an der Rue de Challes ist z.B. auch mit einem allgemeinem Wohngebiet überplant.

Die Gemeinde sieht die Hauptstraße auch nicht als trennendes Element an, sondern eher als Einfahrtsweg in das Gemeindegebiet von dem beide Straßenseiten (auch die Bebauung am Fasanenweg) wahrgenommen werden können.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Es wird auf die obige Abwägung hingewiesen. Bei der weiteren Einstufung der Bebauung am Fasanenweg als Allgemeines Wohngebiet ist diese Äußerung hinfällig.

Die Äußerung wird nicht geteilt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Wenn der Sachverständige in der Fußnote 1 zu Ziff. 4.3 (Seite 13) seiner schalltechnischen Untersuchung seine Einstufung als WA basierend auf der „fachlichen Einschätzung des Unterzeichners der baulichen Nutzung mit Berücksichtigung der analogen Gebietsfestsetzungen nördlich der Hauptstraße“ abgibt, ist dieses aus den zuvor dargestellten Gründen bereits im Ansatz unzutreffend, da die nördlich der Hauptstraße vorgenommenen Gebietsfestsetzungen für die Einordnung des westlichen Wohnquartiers bauplanungsrechtlich unerheblich sind. Das Gegenteil ist zutreffend: die teilweise gewerbliche Nutzung ausschließlich östlich des Kreuzweges/nördlich des Plangebietes/der Hauptstraße (Bebauungspläne Nr. 6 und Bebauungsplan Nr. 9) haben auf die planungsrechtliche Einschätzung der westlich des Bebauungsplangebietes angesiedelten Wohnquartiere (südlich der Hauptstraße) keine Auswirkungen. Die trennende Wirkung der Hauptstraße wird - im Gegenteil - durch die Gewerbegebietsausweisung nördlich des B-Plangebietes unterstrichen. Im Übrigen grenzt sich - worauf es für die rechtliche Einschätzung letztlich jedoch ergänzend nicht mehr ankommt - direkt östlich des Kreuzweges ebenfalls noch eine umfassende Wohnhausbebauung an (westlich des B-Plans Nr. 6).

Vor dem Hintergrund alles Vorstehenden ist somit die schalltechnische Untersuchung vollständig zu überarbeiten im Hinblick darauf, dass die Schutzbedürftigkeit des Grundstückes unseres Mandanten und des sich insgesamt westlich an das B-Plangebiet angrenzenden Wohngebietes nach einem „reinen Wohngebiet“ im Sinne des § 3 BauNVO richten muss. Hierzu enthält die schalltechnische Untersuchung keine Aussagen, da bereits die Grundannahme der Schutzbedürftigkeit des westlich angrenzenden Wohngebietes als „WA“ unzutreffend ist. Damit ist auch die gesamte Abwägung bzw. die Darlegungen unter Ziff. 5.1 „Gewerbelärmimmissionen“ in der vorläufigen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 hinfällig. Aus der Anlage 12 zum Schallschutzgutachten Ziegler Messpunkt [REDACTED] (Grundstück [REDACTED]) ergibt sich für das Wohnhaus unseres Mandanten bereits eine prognostizierte Gesamtschallleistung (L_{wges}) von 95,2 dB(A) Tag und 79,2 dB(A) Nacht bzw. (für das GE-Ost) Werte von 99,4 dB(A) Tag und 86,4 dB(A) Nacht).

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Es wird auf die obige Abwägung hingewiesen. Bei der weiteren Einstufung der Bebauung am Fasanenweg als Allgemeines Wohngebiet ist diese Äußerung hinfällig.

Die Äußerung wird nicht geteilt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Die drastische Lärmkontingentierung auf 59,0 bzw. 62,2 dB(A) Tag bzw. 43,0/49,0 dB(A) Nacht führt unter Berücksichtigung des Sicherheitszuschlages von 3 dB(A) zu einer eindeutigen Überschreitung der hinzunehmenden Lärmbeeinträchtigungen für das reine Wohngebiet unseres Mandanten. Diese schalltechnische Betrachtung ist bereits knapp gerechnet für ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Immissionsrichtwerten der TA Lärm für den Tag: 55 dB(A) und für die Nacht von 40 dB(A); sie wird jedoch eindeutig überschritten für ein reines Wohngebiet mit Immissionsrichtwerten von 50 dB(A) Tag und 35 dB(A) Nacht.

Damit ist die Ermittlung der Geräuschkontingente für den Bebauungsplan Nr. 21 gemäß Ziff. 4.5 und Ziff. 4.6 der schalltechnischen Untersuchung obsolet; es bedarf insgesamt einer Neuberechnung, welche dazu führen wird, dass allein mit einer Lärmkontingentierung die Schallschutzproblematik für ein Gewerbegebiet nicht in den Griff zu bekommen ist.

Nach den eindeutigen Aussagen des Gutachters ist durch die bereits jetzt vorgeschlagene Lärmkontingentierung eine den Zielen eines festgesetzten Gewerbegebietes entsprechende Nutzung schon kaum mehr möglich. Deshalb schlägt der schalltechnische Gutachter unter Ziff. 4.5 seiner Untersuchung folgendes vor:

„Um tagsüber auch im Teilgebiet GE-West noch ein gewerbegebietsadäquates Nutzungspotential zu ermöglichen, wird hier die Variante I empfohlen. Nachts sollte das Teilgebiet GE-West dagegen zugunsten des Teilgebietes GE-Ost stärker eingeschränkt werden mit der fachlicher Sicht empfohlenen Variante 2.“ (Seite 16 des schalltechnischen Gutachtens)

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die auf ein Allgemeines Wohngebiet abgestellte Geräuschkontingentierung des Gewerbegebietes wurde korrekt im Sinne der dafür geltenden DIN 45691 berechnet. Aufgrund potenzieller Vorbelastungen wurde im Bereich Jägerstraße ein Abschlag von 3 dB(A) berücksichtigt, d.h. die kontingentierten Zusatzlärmmissionen durch das Gewerbegebiet liegen um mindestens 3 dB(A) unter der WA - Immissionsrichtwerten. Es kann daher nicht davon die Rede sein, dass die schalltechnische Berechnung für ein Allgemeines Wohngebiet knapp gerechnet sei. Wie schon ausgeführt, geht die Gemeinde davon aus, dass es sich nicht um ein Reines Wohngebiet handelt.

Die Äußerung wird nicht geteilt.

Das Schallgutachten weist eine gängige Lösung der Schallproblematik aus, die im Bebauungsplan Anwendung findet.

Die Äußerung wird nicht geteilt.

Die Gemeinde beabsichtigt in Anlehnung an die nördlich befindlichen Gewerbegebiete ortstypische, auf die Größe der Gemeinde bezogene kleinere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die bisher angefragten Interessenten betreiben keine Nachtarbeit, was für die Bewohner an der Jägerstraße störfreier ist.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG

Berücksichtigt man die Schutzbedürftigkeit des westlich angrenzenden Wohngebietes als reines Wohngebiet, so ist mit einer zusätzlich erforderlichen Schallkontingentierung eine Gewerbegebietstypische Nutzung praktisch nicht mehr möglich, die planerische Zielsetzung in der Bebauungsplanbegründung würde insgesamt unterlaufen, es handelte sich um einen bloßen Etikettenschwindel. Die Lärmbelastung wird für unseren Mandanten unzumutbar sein.

(3)

Diese Zweifel finden sich auch in der vorläufigen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 auf Seite 17 wieder:

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

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Gemeinde bewertet das Gebiet, wie bereits ausgeführt, nicht als reines Wohngebiet. Damit ist die Äußerung hinfällig.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Es wird auf die obige Abwägung verwiesen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird zum Schutz der Nachbarschaft und in Anlehnung an die angestrebten Gewerbebetriebe beibehalten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Diese gegenwärtige Planung verstößt zudem gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.	Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden. Neben dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung primär nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 BauGB (Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltbezogene Auswirkungen). Die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stößt häufig auf Grenzen, so dass es nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Grund hierfür ist im Falle des B-Plans 21 die eingeschränkte Möglichkeit angemessene Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auszuweisen. In der Begründung wurde sich ausführlich mit möglichen Flächen beschäftigt und die Gründe aufgezeigt, warum die Gemeinde sich für das Plangebiet entschied. Wenn das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Mit den • schalltechnischen Festsetzungen • der Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes • der Eingrünung als Sichtschutz für die Anwohner • mit ergänzenden Festsetzungen zu Werbeanlagen • der Erhaltung und Schutz der Knicks für den Naturhaushalt und • dem Ausgleich des Schutzgutes Bodens

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
(4) Ferner ist allgemein die Festsetzung von Lärmimmissionskontingenten planerisch konkretisierend zu steuern. Bisher ist diese Konkretisierung im Bauleitplanverfahren noch nicht ausreichend erfolgt, was zur Unwirksamkeit bzw. Unbestimmtheit der Planung und damit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt. Eine Festsetzung von Immissionskontingenten nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO setzt eine ausreichende Bestimmung voraus, welche Immissionen von jedem einzelnen Betrieb und jeder einzelnen Anlage ausgehen dürfen. Nach Ziff. 1.5.1 der textlichen Festsetzungen (Teil B) sollen sich die Immissionskontingente beziehen auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen der jeweiligen Grundstücke. Vorliegend fehlt jegliche Untergliederung. Die Prüfung der Einhaltung wird im Übrigen auf die bauaufsichtliche Ebene verlagert. Dieses ist unzulässig:	ist die Gemeinde der Auffassung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und die umweltbezogene Auswirkungen im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und Ausgleichs- bzw. Schutzmaßnahmen vorgenommen zu haben. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Da die künftigen Gewerbetreibenden noch nicht feststehen, werden die Kontingente auf die beiden Teilflächen GE-Ost und GE-West aufgeteilt. Die Untergliederung bezieht sich auf die Baugrenzen, da die Größe der späteren Gewerbegrundstücke noch nicht abgeschätzt werden kann. Es handelt sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, in dem das Vorhaben feststehen muss. Auch die Parzellierung der Grundstücke hat lediglich informativen Charakter. Diese kann im weiteren Verfahren auch angepasst werden. Dieses Vorgehen stellt eine gängige Praxis in der Bauleitplanung dar. Im Übrigen wurde die Geräuschkontingentierung des Gewerbegebietes korrekt im Sinne der dafür geltenden DIN 45691 berechnet. Dies gilt insbesondere für die nach BauNVO gebotene Gebietsgliederung. „Zaunwerte“ wurden nicht festgesetzt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (Emissionskontingente) setzt voraus, dass die Immissionsgrenzwerte das Emissionsverhalten jedes einzelnen Betriebs und jeder einzelnen Anlage in dem betreffenden Gebiet verbindlich regeln. Ein Summenpegel für mehrere Betriebe oder Anlagen ist unzulässig, weil mit ihm keine Nutzungsart, insbesondere nicht das Immissionsverhalten als „Eigenschaft“ von Anlagen oder Betrieben im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, sondern nur ein Immissionsgeschehen gekennzeichnet wird, das von unterschiedlichen Betrieben und Anlagen gemeinsam bestimmt wird und deshalb für das Immissionsverhalten einer bestimmten Anlage für sich genommen letztlich unbeachtlich ist. Ein solcher „Zaunwert“ bestimmt nicht, welche Immissionen von einer einzelnen Anlage oder einem einzelnen Betrieb ausgehen dürfen (vgl.: BVerwG, Urteil vom 16.12.1999 - 4 CN 7.98 -, BVerwG 110, 193; VGH München, Urteil vom 28.07.2016 - 1 N 13.2678-).

Die Anwendung der Lärmimmissionskontingentierung in einem Bebauungsplan dient nicht nur dazu, die Belastung außerhalb des Plangebietes - wie vorliegend - liegender Immissionswerte zu begrenzen. Sie bezweckt zugleich eine sachgerechte Verteilung von Lärmrechten zwischen den einzelnen Betrieben oder Anlagen, die nicht notwendig gleichmäßig, sondern auch gestaffelt oder auf sonstige Weise unterschiedlich erfolgen kann (so: VGH München, a.a.O.; OVG NW, Urteil vom 12.06.2014 — 7 D 98/12. NE-).

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Die Auffassung wird nicht geteilt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Heidgraben (fälschlich im Textteil B als „Gemeinde Kummerfeld“ bezeichnet) heißt es lediglich unter 1.5.2, dass im gesamten Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmission zu treffen sind (passiver Schallschutz). Auch die Festsetzung unter 1.5.1 des Textteils B zum Schutze der benachbarten Gebiete (so des Wohngebietes unseres Mandanten) verallgemeinern nur pauschalisierend hinsichtlich der maximal zulässigen Schallimmissionen. Im Übrigen wird hinsichtlich der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit auf die Genehmigungsebene verwiesen.

Es fehlt an jeglicher weiterer erforderlicher Binnendifferenzierung, so zum Beispiel eine Bindung an ein den einzelnen Betrieb beschreibendes Kriterium, wie beispielsweise die in den Geschossen in Anspruch genommenen Flächen. Ein auf die Grundstücksfläche bezogener Schalleistungspegel reicht nur dann aus, wenn sich auf einer bestimmten Grundstücksfläche nur ein Betrieb ansiedelt, was vorliegend nach der planerischen Angebotsintention jedoch gerade nicht der Fall ist. Die gewählte - vorhabenunabhängige - Kontingentierung von Nutzungsoptionen widerspricht der Baunutzungsverordnung.

Sie öffnet das Tor für „Windhundrennen“ potentieller Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, dass weitere Nutzer nach Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind (vgl.: BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 — 4 CN 3.07 -).

Durch planerische Festsetzungen ist das Immissionsverhalten jedes einzelnen Betriebes und jeder einzelnen Anlage in dem betreffenden Gebiet verbindlich zu regeln, ein Summenpegel für mehrere Betriebe oder Anlagen

ist unzulässig, weil mit ihm keine Nutzungsart, insbesondere nicht das Emissionsverhalten als „Eigenschaft“ von Anlagen und Betrieben im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, sondern nur ein Immissionsgeschehen gekennzeichnet wird, das von unterschiedlichen Betrieben und Anlagen gemeinsam bestimmt wird und deshalb für das Immissionsverhalten einer bestimmten Anlage für sich genommen letztlich unbeachtlich ist (so: BVerwG, Beschluss vom 09.03.2015 — 4 BN 26.14 -, m.w.N.).

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

In der textlichen Festsetzung 1.5.2 werden die Vorkehrungen zum Schutz des Gewerbegebietes vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmission konkretisiert. Unter Festsetzung 1.5.1 sind konkrete Werte angegeben, die nicht überschritten werden dürfen. Die späteren Betriebe müssen nachweisen, dass Sie diese Werte einhalten, damit die Nachbarbebauung geschützt ist. Der Vorwurf der Pauschalisierung kann nicht nachvollzogen werden.

Auch die Forderung die Festsetzungen zum Schallschutz auf konkrete Vorhaben zu formulieren, kann nicht nachvollzogen werden, da es sich hier um einen Angebotsplan gem. § 10 BauGB und nicht um einen Vorhabenbezogenen B-Plan gem. § 16 BauGB handelt.

Die Geräuschkontingentierung des Gewerbegebietes wurde korrekt im Sinne der dafür geltenden DIN 45691 berechnet. Dies gilt insbesondere für die nach BauNVO gebotene Gebietsgliederung. Ein Widerspruch zur BauNVO ist nicht gegeben.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Gerade durch die auf der Grundlage der DIN 45691 regelwerkkonform festgesetzte Geräuschkontingentierung wird ein „Windhundrennen“ ausgeschlossen, da jeder Grundstückparzelle ein bereits vor der Ansiedlung definiertes Schallkontingent zur Verfügung steht.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Nach der Begründung und den schalltechnischen Feststellungen (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21, dort Seite 17) lassen bereits die zum Schutze der Nachbarschaft nach den vorstehenden Darlegungen nicht ausreichend bemessenen Geräuschkontingente nur Betriebe mit geringem nächtlichen Emissionsverhalten zu (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr sowie Stapler— und Radladereinsätze sind damit weitgehend ausgeschlossen).

Damit dürfte eine noch stärkere Eingrenzung bzw. Belastung durch Lärmkontingentierungen dazu führen, dass ein Gewerbegebiet an dieser Stelle nicht ausgewiesen werden kann, ohne Maßnahmen aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwand etc.). Dieser ist - zumindest - an der gesamten westlichen Grenze des B-Plangebietes zum Schutze der westlich angrenzenden Wohnbebauung zwingend erforderlich. Es sind somit Festsetzungen zumindest nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutze der Wohnbebauung westlich des Bebauungsplans 21 vorzusehen.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Diese Äußerungen wurden bereits abgewogen.

Die Gemeinde hatte die Errichtung eines Lärmschutzwalls im Vorhinein geprüft und sich gegen einen Wall ausgesprochen. Der Wall hätte bei einer Höhe von 2-3 m im Fußbereich eine Breite von ca. 8-12 m. Dies würde dazu führen, dass der gesetzlich geschützte Knick nicht erhalten werden könnte. Gespräche mit der UNB haben ergeben, dass höchstens eine Aufschüttung von 1 m denkbar wäre.

Um den Knick zu schützen, würde die Gemeinde den Wall auf die jetzige Baugrenze setzen müssen. Hierbei ginge wertvolles Bauland verloren und die Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes würde stark eingeschränkt werden. Mit einer Wand verhielte es sich ähnlich. Die Gemeinde möchte diese Punkte vermeiden, zumal der Schallschutz mit der festgesetzten Kontingentierung ebenfalls gegeben ist.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung hat die Gemeinde alternativ zu einem Schallschutzwall die schalltechnische Einschränkung des Gewerbegebietes beschlossen. Das dafür erstellte Schallgutachten weist nach, dass durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung die Wohnbebauung in der Umgebung ausreichend vor Schall geschützt wird.

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
4. Zn Ziff. 9 „verkehrliche Erschließung“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 ab Seite 24: a) Durch die Einzeichnung von Sichtdreiecken außerhalb des Plangebietes kann der vorhabenbezogene Ziel- und Quellverkehr - es handelt sich um nicht normative nachrichtliche Hinweise - nicht sichergestellt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Anlegung der Erschließungsstraße auch eine Aufweitung zur Hauptstraße hin erfolgen muss einschließlich Sicherstellung, dass Bäume bis zu einer Höhe von 2,50 m über GOK tatsächlich gekürzt gehalten werden. Bei Ausweitung des Einmündungsbereiches dürfte es sich im Übrigen um eine wesentliche Änderung von Verkehrswegen nach der 16. BImSchV handeln, weshalb hierzu eine gesonderte Lärmtechnische Betrachtung erforderlich wird (einschließlich einer etwaigen Abbiegespur, die ebenfalls dann erweiternd im Bebauungsplan in die Planung mit einbezogen werden muss).	Für die verkehrstechnischen Belange ist eine verkehrstechnische Konzeptplanung erfolgt, die in der Ausbauplanung weitergehend konkretisiert wird. Die Konzeptplanung ist mit den gängigen Behörden abgestimmt. Ein Linksabbieger muss nicht erstellt werden. Die beeinträchtigten Bäume sind im Umweltbericht betrachtet worden und werden ausgeglichen. Die Gemeinde wird dafür sorgen, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden. Im Übrigen befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Sichtdreiecke wurden vom Ingenieurbüro, das das verkehrstechnische Konzept erarbeitet hat errechnet. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt. Durch eine etwaige Ausweitung der Hauptstraße im Bereich der Einmündung der Planstraße würden sich nach ergänzender Auskunft des Schallgutachters keine Erhöhungen der von der Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen um 3 dB(A) oder mehr einstellen. Dies wäre aber erforderlich, um Lärmschutzansprüche im Sinne der 16. BImSchV auszulösen. Auch durch den Neubau der Planstraße sind aufgrund der Abstände zur Wohnbebauung in der Umgebung keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten. Dies lässt sich bei Bedarf im Rahmen der Ausbauplanung abschließend untersuchen. Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
b) Hinsichtlich der Erfassung des Prognose - Null - Falles, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der zu erwartenden Schallimmissionen, Ziff. 5.3 der schalltechnischen Untersuchung Ziegler, ist zu rügen, dass die Bestandsdaten überaltert sind (aus 2005). Die Ergebnisse des Jahres 2015 an „anderen Landesstraßen in dieser Region“ sind weder plausibel noch dargestellt, werden aber der schalltechnischen Untersuchung unter Ziff. 5.3 (Seite 23) unterstellt. Es bedarf einer Aktualisierung. Zu rügen ist ferner die prognostizierte durchschnittliche Verkehrserzeugung im B-Plangebiet, welche in Summa mit 420 Kfz-Fahrten mit einem LKW-Anteil von 15 % der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt werden (Seite 23 der schalltechnischen Untersuchung). Es ist mit deutlich mehr Kfz-Fahrten und einem größeren LKW-Anteil zu rechnen, die Quelle für die von dem Schallgutachter prognostizierten Fahrbewegungen ist nicht offen gelegt und auch nicht nachvollziehbar. Betrachtet man I.1.3 der Festsetzungen zum Teil B des B-Plans Nr. 21 sind zudem ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu maximal 1.200 m² ausnahmsweise zulassungsfähig, auch Wettbüros oder Vergnügungsstätten sind nicht ausgeschlossen, welche möglicherweise einen deutlich erhöhten Ziel- und Quellverkehr auslösen. Auch Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks und des Möbelhandels sowie Gartenbedarf- und Handelsbetriebe ziehen bekanntlich einen deutlich höheren Ziel- und Quellverkehr (Kundenströme), gerade auch an Wochenenden mit verlängerten Öffnungszeiten auch in der Woche bis 22:00 nach sich. Deshalb sind die von dem Schallgutachter unter Ziffer 5.3 bei seiner schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten prognostizierten Kfz-Fahrten und LKW-Anteile nicht aussagekräftig, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Gewerbebetrieben mit deutlich höheren Ziel- und Quellverkehr sind erneut zu berechnen und zu prognostizieren; diese Ausnahmen sind ausdrücklich zu streichen.	Das Heranziehen anderen Landesstraßen in dieser Region in Zusammenhang mit einem Sicherheitszuschlages von 1 dB ist nachvollziehbar, zumal auch die Gemeinde, sofern es in Ihrer Möglichkeit steht, keine signifikante Erhöhung des Verkehrsausmaßes wahrnehmen konnte. Anzumerken ist, dass es sich hier um ein flächenbezogen relativ kleines Gewerbegebiet handelt, dass größere Einzelhandelbetriebe mit den erforderlichen Stellplätzen überhaupt nicht aufnehmen kann. Zu bedenken sind hier auch die einschränkenden Faktoren wie die GRZ von 0,6 oder die Gebäudehöhe von 9 m. Weiterhin schränkt die festgesetzte Geräuschkontingentierung die Gewerbenutzungen insbesondere nachts ein. Die hier genannten Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Gemeinde hat die Möglichkeit mit den Grundstücksverkäufen und der erforderlichen Zustimmung bei Ausnahmen steuernd einzugreifen. Wie bereits beschrieben rechnet die Gemeinde eher mit Gewerbetreibenden ähnlich der nördlichen Betriebe. In Anlehnung an die weiteren Gewerbegebiete in Heidgraben, werden die prognostizierten Werte, die auf Erfahrungswerten des Schallgutachters bei der Untersuchung von Gewerbebetrieben basieren, als hinreichend angesehen. Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Ferner wird auch der deutlich höher zu erwartende Ziel- und Quellverkehr einen erheblichen baulichen Eingriff in die Einmündungssituation/ den Ausbau der Hauptstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes nach sich ziehen. Auch dieser Umstand kann nicht auf die Ausbauplanung oder die nachgeordnete Ebene verwiesen werden, weil dann eine erweiterte Betrachtung nach der 16. BImSchG hinsichtlich der Schallschutzauswirkungen (Verkehrszunahme, abbremsender und anfahrender Verkehr, entsprechende Lärmzunahme ...) neu schalltechnisch zu untersuchen ist. Abschließend ist noch einmal sehr konkret den nach den bisherigen Planungserkenntnissen berechtigten Befürchtungen der Anlieger des westlichen Wohngebietes zum Bebauungsplan Nr. 21 durch planerische Konfliktbewältigung nachzukommen. Aus der Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des geologischen Büros Thomas Voss vom 05.02.2016 wird zudem klar erkennbar, dass die Sickerungsfähigkeit der Böden aufgrund der organischen Schichten in fast allen Bohrkernen als nicht gegeben eingestuft werden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Entwässerung empfiehlt der Baugrundgutachter deshalb, die Baugrundstücke deutlich aufzufüllen. Ferner ist in dem Gutachten ausdrücklich dargestellt, dass Keller gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195-6 abzudichten sind. Die entsprechende textliche Festsetzung findet sich dann auch im Teil B unter I Ziff. 8.3 wieder.	Es wird auf die obere Abwägung verwiesen. Die Gemeinde erwartet keinen höheren Ziel- und Quellverkehr. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden und müssen bestimmte Bereiche auf die Ausbauplanung und Genehmigung verlagert werden. Der Bedarf, die schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten, wird von der Gemeinde nicht gesehen. Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt. Die im Bauleitplanverfahren erforderliche und teilweise auch von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange benannten Gutachten und Aufgaben, soweit gerechtfertigt, wurden im Verfahren abgearbeitet. Die Äußerungen ist berücksichtigt. Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

6. Herrn [REDACTED], [REDACTED], 25436 Heidgraben, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Da die Baulichkeiten unmittelbar neben dem Untersuchungsgebiet im westlich angrenzenden Wohngebiet (unseres Mandanten) somit infolge der Wasserhaltungsmaßnahmen in der Bauphase gefährdet sein werden, dürften die Befunde des Bodengutachters ein klarer Hinweis darauf sein, dass mit sehr erheblichen Eingriffen in den Baugrund einschließlich Wasserhaltung und massiven Aufschüttungen der Baugrundstücke zu rechnen ist, welches sich unmittelbar auf den Grundwasserstand und auf die entsprechenden Grundwasserverhältnisse auf den benachbarten westlichen Wohngrundstücken sowie die dortigen Gebäude auswirken wird. Es ist somit durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass für die zu erwartenden Bautätigkeiten im Plangebiet geeignete Wasserhaltungsmaßnahmen vorgegeben werden, so dass es zu gebäudeschädigenden Veränderungen im westlich angrenzenden B-Plangebiet nicht kommen wird.	Es wird auf die Abwägung zum Grundwasserspiegel weiter oben verwiesen. Der Äußerung wird nicht gefolgt.

7. [REDACTED], Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Protest gegen die Bekanntmachung des Amtes Moorrege für die Gemeinde Heidgraben zum Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet östlich der Jägerstr. und südlich der Hauptstr.: wir sind vor 3 Jahren nach Heidgraben gezogen, weil wir davon ausgegangen sind, dass dieses Dorf ein familienfreundliches Idyll ist mit Verbundenheit zur Ruhe und Natur.	Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

7. [REDACTED], Schreiben vom 02.02.2017**ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG**

Das Umsetzen des Bebauungsplans Nr.21 als Gewerbegebiet bedeutet: Vernichtung der Grünflächen sowie erhöhtes Lärmaufkommen durch die Betriebe, durch Zulieferer erhöhtes Verkehrsaufkommen und dadurch mehr Lärm und dadurch erhöhte Umweltbelastung durch Schadstoffe.

Dies wiederum ist nicht gut weder für die hier lebenden Menschen noch für die Tierwelt. Das Wohl und die Gesundheit der Menschen in Heidgraben sollte Vorrang haben gegenüber industriellen Projekten und politisch fehlmotivierten Ambitionen. Wir bekunden hiermit nochmals unseren Unmut gegenüber dem Bebauungsplan Nr.21 und protestieren auf das Schärfste.

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

Für das Gebiet wurde eine "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 erstellt. Das Gutachten ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21. Im Gutachten wird die künftige schalltechnische Situation im Gewerbegebiet und an der Bebauung Fasanenweg geprüft und Festsetzungen zum Schallschutz vorgeschlagen. Diese Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine separate Stichstraße an die Landesstraße. Die Jägerstraße wird nicht berührt. Das Schallgutachten rechnet mit ca. 420 zusätzlichen KFZ am Tag = 26 Kfz pro Stunde und einer Zunahme um 0,7 dB(a). Diese Werte sind im Schallgutachten und den daraus getroffenen Schallschutzfestsetzungen im B-Plan berücksichtigt.

Zudem möchte die Gemeinde anmerken, dass sie in Anlehnung an die nördlich befindlichen Gewerbegebiete beabsichtigt ortstypische, auf die Größe der Gemeinde bezogene kleinere Gewerbebetriebe anzusiedeln. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die Betriebe nachweisen, dass die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

7. [REDACTED], Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht thematisiert und darauf aufbauend in den B-Plan entsprechende grünordnerische Festsetzungen aufgenommen. Z.B. sollen die Eingrünung des Gewerbegebietes und der Erhalt des Knicks als Sichtschutz für die angrenzende Wohnbebauung fungieren. Im B-Plan wird festgesetzt, dass der bisherige eher lückige Knick stark bepflanzt wird und ein dichtes Blattwerk bildet. Die Gemeinde wird die Bepflanzung am Fasanenweg mit besonderem Bedacht errichten. Zudem ist ein möglichst großer Abstand gegenüber einer etwaigen Bebauung im Gewerbegebiet einzuhalten. Dafür wird die Baugrenze auf mind. 23 m gegenüber der westlichen Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Zusätzlich sind Einschränkungen zu den Werbemaßnahmen erfolgt: So sollen störende Leuchtreklamen im Nachzeitraum (Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung) vermieden werden. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung wird primär nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 BauGB (Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltbezogene Auswirkungen) bewertet. Grund Für die Wahl des Standortes ist im Falle des B-Plans 21 die eingeschränkte Möglichkeit angemessene Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auszuweisen. In der Begründung wurde sich ausführlich mit möglichen Flächen beschäftigt und die Gründe aufgezeigt, warum die Gemeinde sich für das Plangebiet entschied. Durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist dafür zu sorgen, dass ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht eingeschränkt werden.

7. [REDACTED], Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	Mit den • schalltechnischen Festsetzungen • der Nutzungseinschränkung des Gewerbegebietes • der Eingrünung als Sichtschutz für die Anwohner • mit ergänzenden Festsetzungen zu Werbeanlagen • der Erhaltung und Schutz der Knicks für den Naturhaushalt und • dem Ausgleich des Schutzgutes Bodens ist die Gemeinde der Auffassung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und die umweltbezogene Auswirkungen im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und Ausgleichs- bzw. Schutzmaßnahmen vorgenommen zu haben. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.

Aufgestellt: 01.03.2017



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