Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0353/2017/HD/BV

Fachbereich:	Bauen und Liegenschaften	Datum:	18.01.2017
Bearbeiter:	Jan-Christian Wiese	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	16.03.2017	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	16.02.2017	öffentlich

12. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Gebiet südlich der Hauptstraße und östlich der Jägerstraße; hier: abschließende Beschlussfassung

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:
Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für das Gebiet östlich der Jägerstraße und südlich der Hauptstraße ein Gewerbegebiet auszuweisen. Die momentane Darstellung im Flächennutzungsplan sieht für den Bereich Fläche für die Landwirtschaft vor. Deshalb ist der Flächennutzungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes zu ändern. Vom 03.01.2017 bis zum 02.02.2017 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden statt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind in der Anlage 3 aufgeführt.

Die Begründung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält u.a. eine Alternativflächenprüfung. Diese Prüfung muss seitens der Gemeinde durchgeführt werden. Sie dient dazu, zu belegen, dass die Inanspruchnahme weiterer Flächen am Rand der Gemeinde notwendig ist. Deshalb sind dort sämtliche Freiflächen der Gemeinde aufgeführt.

Finanzierung:
Die Kosten der Bauleitplanung sind bereits im Haushalt 2016 eingestellt.

Fördermittel durch Dritte:
entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:
Berücksichtigt, teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen gemäß anliegender Auswertung (Abwägung), welche Bestandteil dieses Beschlusses ist, ggf. mit folgenden Änderungen/Ergänzungen:…

Das Büro dn Stadtplanung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Planes zur Genehmigung mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Die Gemeindevertretung beschließt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet östlich der Jägerstraße in einer Tiefe von 170 m und südlich der Hauptstraße in einer Tiefe von 125 m.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB örtlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

_____
Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

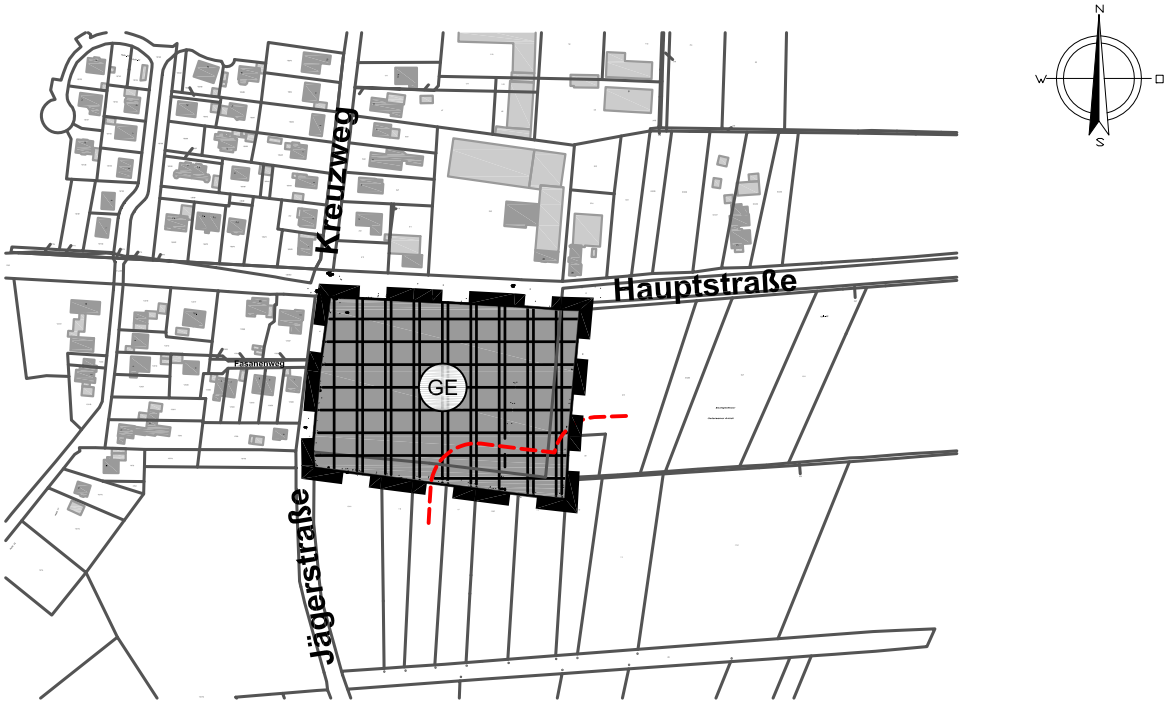
Anlagen:
- Anlage 1: 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 2: Begründung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Anlage 3: Abwägungstabelle der Beteiligung

Gemeinde Heidgraben

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung

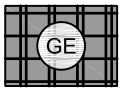
Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

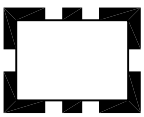
I. Darstellungen gem. § 5 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 8 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Planänderung

II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand (Regelbreite 30 m)
(§ 24 LWaldG)

Gemeinde Heidgraben

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Hauptstraße / Jägerstraße -

Planzeichnung
Maßstab 1:5000
HEI15005 . gez: An . Stand: 01.03.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Gemeinde Heidgraben
(Kreis Pinneberg)



Begründung

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Jägerstraße / Hauptstraße -

Stand: Abschl. Beschluss: 01.03.2017

Gemeinde Heidgraben
12. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Jägerstraße / Hauptstraße -

für das Gebiet östlich der Jägerstraße in einer Tiefe von 170 m und südlich der Hauptstraße in einer Tiefe von 125 m.

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Bearbeiter:

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

4 (1) BauGB	4 (2) BauGB	3 (2) BauGB		
TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG	ABSCHL. BESCHLUSS	GENEHMIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines 5

2. Planungsanlass und Planungsziele 6

3. Rechtlicher Planungsrahmen 9

3.1. Regionalplan 9

3.2. Landschaftsrahmenplan 9

3.3. Flächennutzungsplan 9

3.4. Bebauungsplan 9

4. Städtebauliche Festsetzungen 11

5. Immissionsschutz 11

5.1. Gewerbelärmimmissionen 12

5.2. Gewerbegebietsbezogene Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße 13

5.3. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes 14

5.4. Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes 14

6. Boden, Altlasten und Altablagerungen 15

6.1. Bodenbeschaffenheit 15

6.2. Bodenaushub 16

6.3. Altlasten, Altablagerungen 16

7. Verkehrliche Erschließung 17

8. Ver- und Entsorgung 17

8.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation 17

8.2. Müllabfuhr 17

8.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung 18

9. Umweltprüfung/ Umweltbericht 19

9.1. Einleitung 19

9.2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 20

9.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 22

9.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 23

9.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 23

9.4.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 28

9.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 36
9.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 39
9.7. Zusätzliche Angaben 39
9.7.1. Verfahren und Schwierigkeiten 39
9.7.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 39
9.7.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 40

10. Denkmalschutz 41

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 41
11.1. Verteidigungsanlage Appen 41
11.2. Wald 41

12. Kosten 42

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

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

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

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

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

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



2. Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

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

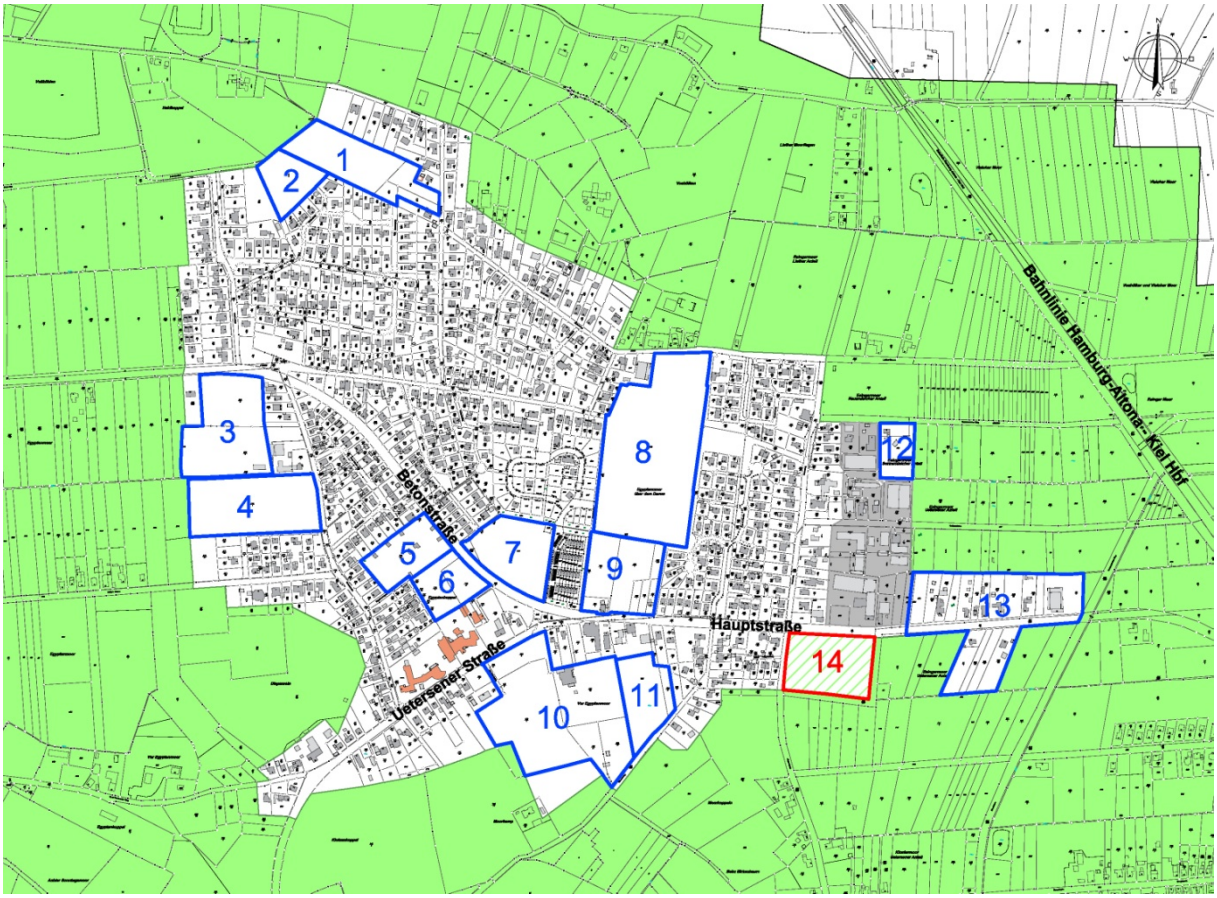
Alternativflächenprüfung

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

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

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

Abbildung 2 - Übersichtsplan der Alternativflächen (ohne Maßstab)



Fläche 1: Die Gemeinde Heidgraben stellt sich an diesem Standort die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung vor. Die Fläche ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben, so dass eine gewerbliche Nutzung zu Immissionskonflikten führen würde. Zudem würde der Großteil des gewerblichen Verkehrs durch das Wohngebiet und die gesamte Gemeinde Richtung A 23 geführt werden.

Fläche 2: Die Fläche 2 ist im Bebauungsplan Nr. 17 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Regenrückhaltung und Spielplatz festgesetzt. Die Gemeinde möchte an dieser künftigen Nutzung festhalten, zumal die unter Fläche 1 genannten Kritikpunkte auch für diesen Bereich zutreffen.

Fläche 3: Die Fläche ist bislang nur zur Straßenrandbebauung entlang der Gemeindestraße „Schulstraße“ vorgesehen. Aufgrund der Ergebnisse der M-2 Betrachtung ist die Gemeinde angehalten, weitere Rückhaltemöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser zu schaffen. Dieser Freiraum ist hierfür seitens der Gemeinde als Reservefläche angedacht. Daher wird eine anderweitige Überplanung nicht stattfinden. Zudem würde auch hier der gewerbliche Verkehr durch Wohngebiete geführt werden.

Fläche 4: Die Gleichen Aussagen zur Fläche 3, können auch für die Fläche 4 getroffen werden. Zwar ist der Bereich noch nicht für eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die Gemeinde möchte sich aber zu diesem Zeitpunkt eine künftige Erweiterung nicht verbauen.

Fläche 5: Das Areal wird derzeit vom Kleigartenverein genutzt und ist dementsprechend ausgewiesen. Die Gemeine möchte an dieser Ausweisung zum Wohle Ihrer Bürger festhalten.

Fläche 6: Die Grundstücke der Fläche 6 sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarf für die Feuerwehr ausgewiesen. Für eine mögliche spätere Erweiterung des Geländes, möchte die Gemeinde an der Ausweisung festhalten.

Fläche 7: Diese Fläche wurde vor einigen Jahren mit dem Bebauungsplan Nr. 15 "Markttreff" überplant. Aufgrund des Bebauungsplanes konnte in unmittelbarer Nähe zur Landstraße ein MarktTreff errichtet werden. Die Fläche steht für eine weitere Bebauung somit nicht zur Verfügung.

Fläche 8: Im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 15 (siehe Fläche 7) entschied die Gemeinde Heidgraben die Fläche Nr. 6 nicht mit zu überplanen. Stattdessen vertrat die Gemeindevertretung die Auffassung, zunächst die Entwicklung im Gebiet B-Plan 15 abzuwarten. Es besteht nun weiterhin eine große Nachfrage, sodass die Fläche in naher Zukunft mit Wohnbebauung, angedacht ist auch altengerechtes Wohnen, und dem Bebauungsplan Nr. 22 überplant werden soll. Ein Grundsatzbeschluss wurde bereits gefasst.

Fläche 9: Im Zuge der weiteren Vorplanungen zur Fläche 8 stellte sich heraus, dass sich auf der Fläche 9 Wald befindet, der auch nicht umgewandelt werden kann.

Fläche 10: Das südlich der K 11 gelegene Areal ist mit Tennis- und Fußballplätzen bebaut und steht demnach nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Fläche 11: Auf der Fläche 11 neben dem gemeindlichen Sportplatz befindet sich ein Gewässer sowie umfangreicher Gehölzbestand. Die Gemeinde schätzt diese Fläche als zu wichtig für den Naturhaushalt ein, als dass sie bebaut werden sollte.

Fläche 12: Die Fläche 12 befindet sich im privaten Eigentum und wird mit dem Bebauungsplan Nr. 9 überplant. Eine frühzeitige Beteiligung fand bereits statt. Die Fläche soll ggf. für eine gewerbliche Nutzung des Eigentümers überplant werden.

Fläche 13: Die Fläche 13 befindet sich im Außenbereich Heidgrabens östlich der Gewerbebebauung. Diese Flächen sind zwar bereits bebaut, jedoch im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Eine Beplanung dieser Flächen würde den Siedlungsbereich Heidgrabens fingerartig nach Osten erweitern und südlich der Hauptstraße sogar einen isolierten Bereich ohne Bezug zur westlichen Siedlungskern schaffen. Die Gemeinde hält es städtebaulich für verträglicher einen kompakten Siedlungskern zu fördern. Langfristig gesehen, können die Flächen jedoch in Verbindung mit weiteren Planungen als Erweiterungsflächen für das örtliche Gewerbe dienen.

Fläche 14: Die Fläche 14 liegt südlich der bereits vorhandenen Gewerbegebiete, die mit den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 9 überplant sind (siehe Abbildung 2 - graue Flächen = Gewerbe). Die Ausweisung weiterer Gewebeflächen südlich der Hauptstraße würde das gemeindliche Gewerbegebiet vergrößern und einen gewerblich genutzter Eingangsbereich erschaffen. Eine Konzentration der Gewerbeansiedlung an diesem Standpunkt erscheint für die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten übrigen Gemeindebereiche vorteilhaft. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch gewerbebedingten Verkehr bzw. Geräuschs- und Geruchsbelästigungen treten für weite Teile der Gemeinde nicht auf. Die Lage am Ortseingang erlaubt in unmittelbarer Landstraßenlage eine einfache verkehrliche Anbindung des Gebietes Richtung Tornesch zur BAB 23. Zudem wird der Ortsrand arrondiert.

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

3. Rechtlicher Planungsrahmen

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

3.1. Regionalplan

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) befindet sich der Änderungsbereich der 12. F-Planänderung am Rand einer Grünzäsur. Weitere Aussagen werden im Kartenteil nicht getroffen. In der verbindlichen Bauleitplanung Planung soll auf eine starke Eingrünung durch den Erhalt und den Schutz der bestehenden Knicks geachtet werden. Zudem befinden sich östlich des Geltungsbereiches weitere landwirtschaftlich genutzte Areale mit Baumbestand und Knicks, die der Funktion als Grünzäsur dienen. Die Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

Im Textteil wird beschrieben, dass Heidgraben eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg ist und unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen kann. (Ziff. 2.6 Abs. 1 LEP 2010).

3.2. Landschaftsrahmenplan

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

3.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die ebenfalls dargestellt 10 KV-Leitung existiert nicht mehr.

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

3.4. Bebauungsplan

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

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

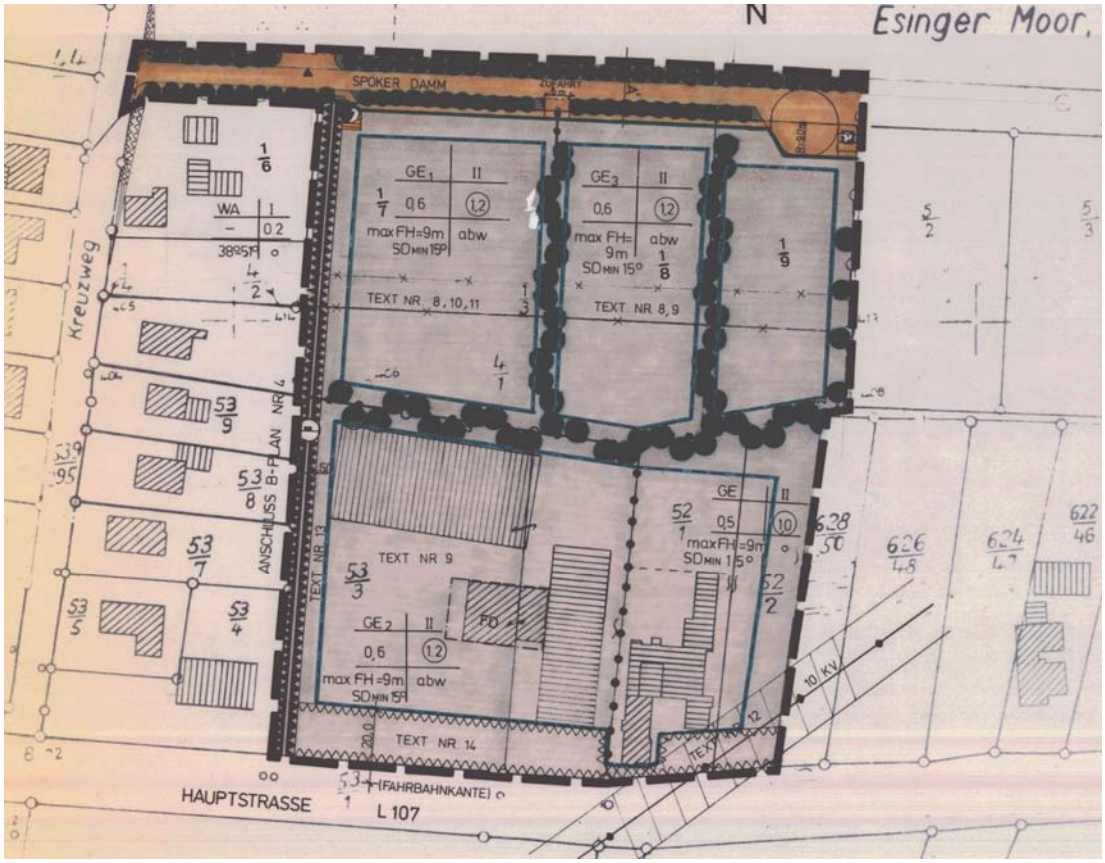
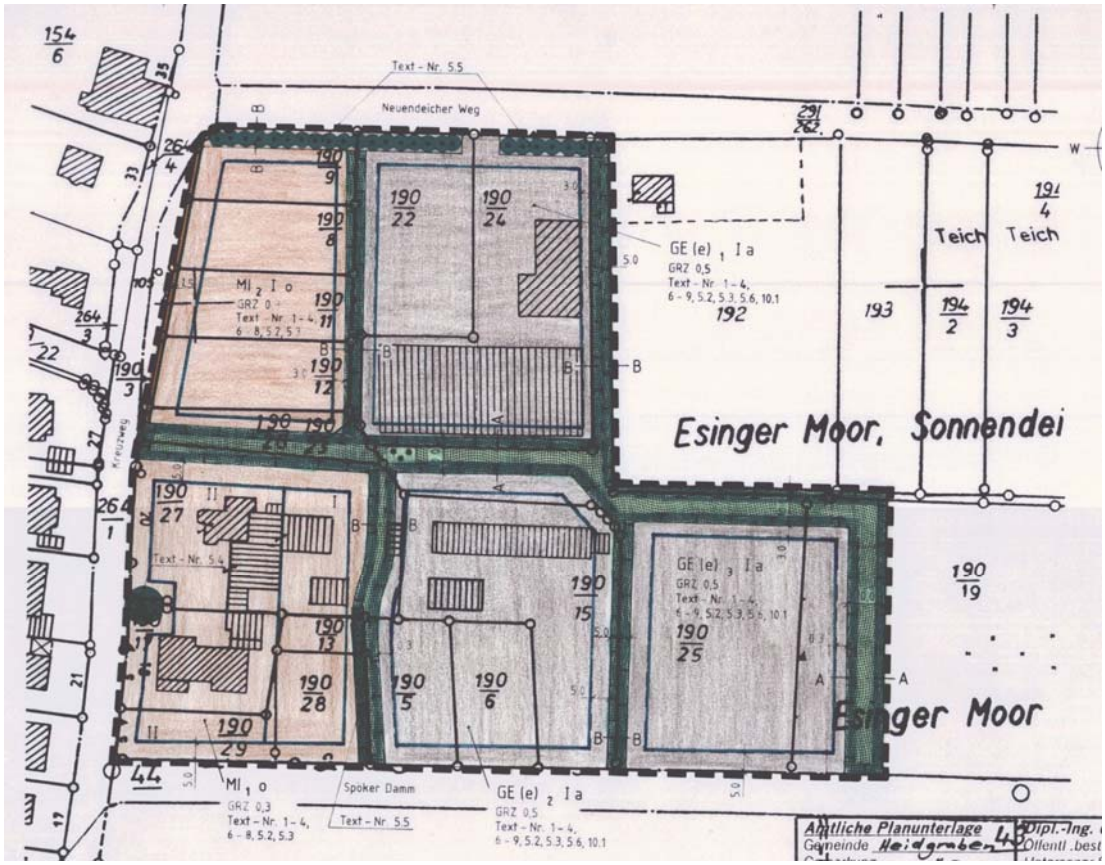


Abbildung 4 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 (ohne Maßstab)



4. Städtebauliche Festsetzungen

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

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

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

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

5. Immissionsschutz

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

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

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

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

5.1. Gewerbelärmimmissionen

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

Teilfläche	LEK,Tag dB(A) / m²	LEK,Nacht dB(A) / m²
GE-West	59	43
GE-Ost	62	49

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



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

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

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

(Hinweis: Die DIN-Vorschrift 45691 "Geräuschkontingentierung" von Dezember 2006 liegt im Amt Geest und Marsch Südholstein, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.)

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

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

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

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

5.2. Gewerbegebietsbezogene Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße

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

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

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

5.3. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes

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

5.4. Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes

Mit Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen und der potentiellen Gewerbelärmimmissionen ergibt sich gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 für das gesamte Plangebiet eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mit erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w,ges}$ = 40 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in betriebsbezogenen Wohnungen bzw. $R'_{w,ges}$ = 35 dB für die Außenbauteile von Büroräumen. Die folgende Festsetzung wird empfohlen:

> Im gesamten Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

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

*) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Plangebietes.

> Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß R’w,ges bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes einschließlich Dach.
>
> Der Nachweis der Anforderung ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Juli 2016, zu führen.
>
> Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

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

6. Boden, Altlasten und Altablagerungen

6.1. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend einer allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit des Geologischen Büros Thomas Voß vom 05.02.2016 (Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit) mit insgesamt 6 Bohrpunkten, stehen im Änderungsbereich in einer Tiefe von bis zu 4,00 m Flugdecksande an. Dazwischen befinden sich vielfach von organischen Böden durchzogene Schichten. Diese wurden bei den Sondierungen ab einer Tiefe zwischen 1,00 und 2,20 m u. GOK in unterschiedlichen Mächtigkeiten und Zusammensetzungen angetroffen. Vorwiegend handelt es sich dabei um Schluffmudde, die sich aus einem schwach organischen, feinsandigen Schluff zusammensetzt und zum Teil darunter liegender Torfmudde.

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

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

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

Abbildung 5 - Lageplan der Bohrproben (ohne Maßstab)



6.2. Bodenaushub

Die genauen Bodenmengen können im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht abschließend benannt werden, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die endgültigen Gewerbetreibenden noch nicht feststehen.

Grundsätzlich sollte der anfallende Bodenaushub soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise widerverwendet werden (z.B. für Aufschüttungen aufgrund der im Bodengutachten genannten Bodenverhältnisse - Siehe vorheriges Kapitel). Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgt.

Informationsmaterial über Inhalte zum Bodenschutz können dem LABO-Leidfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach dem BauGB" vom Januar 2009 entnommen werden. (https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_ 494.pdf)

6.3. Altlasten, Altablagerungen

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

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern.

Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

7. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

8. Ver- und Entsorgung

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

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

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

8.2. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die Vorgaben

der RASt 06 sind zu beachten und die Zuwegungen von Einschränkungen durch Schilder, Verteilerschränke oder Baumkronen frei zu halten.

8.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

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

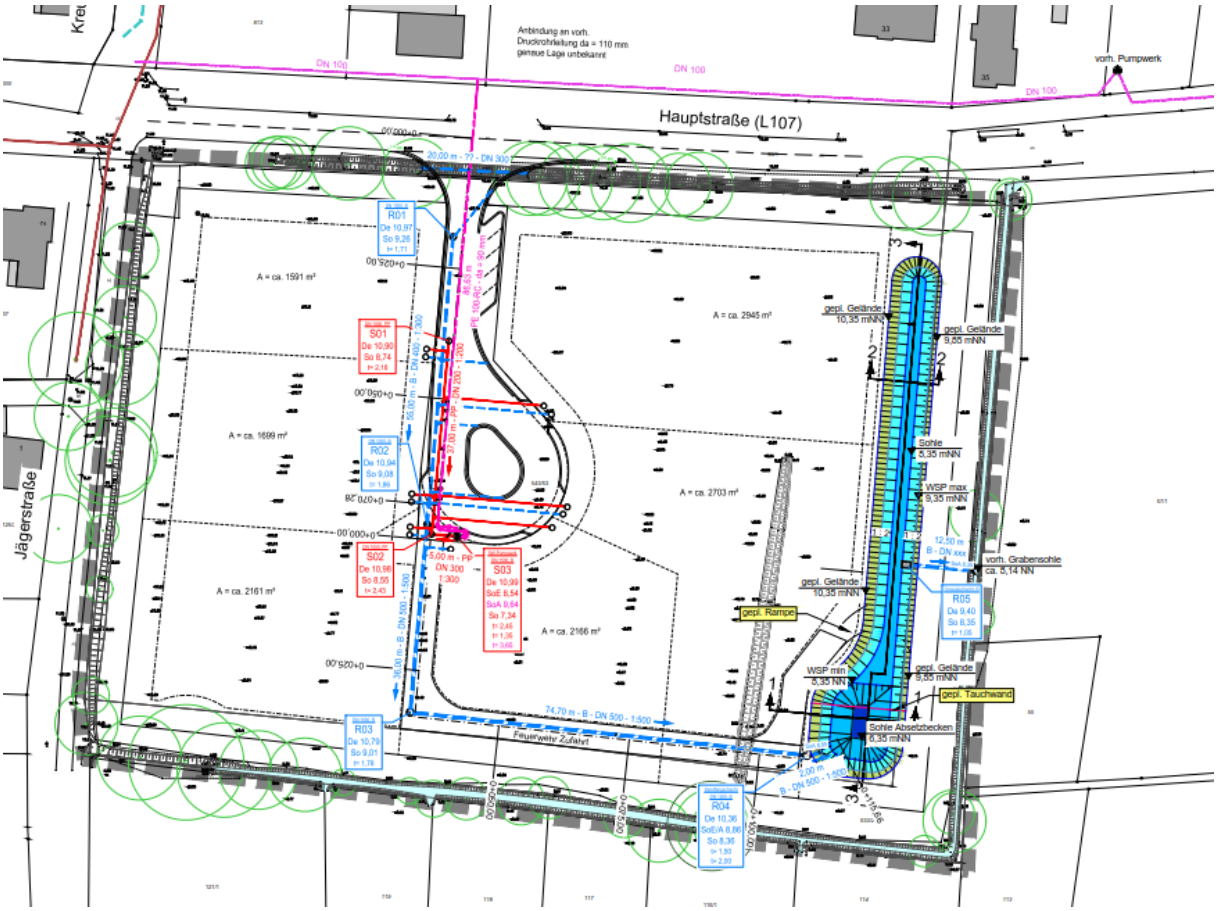
Als Anschlussmöglichkeiten für den Schmutzwasserkanal (SW-Kanal) steht eine Druckrohrleitung da = 110 mm in der Hauptstraße (L 107) zur Verfügung. Der Schmutzwasserkanal soll zunächst im Freigefälle entlang der Erschließungsstraße von Nord nach Süd verlaufen und anschließend über eine Pumpstation und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

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

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

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

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



9. Umweltprüfung/ Umweltbericht

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

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

9.1. Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die

voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

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

9.2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das ca. 2,01 ha große Plangebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet von Heidgraben, südlich der Hauptstraße und östlich der Jägerstraße.

Im Norden grenzen entlang der Hauptstraße gemischte und gewerbliche Bauflächen an. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzbestände, die in Teilen als Wald klassifiziert sind. Im Westen ist eine Wohnbebauung vorhanden.

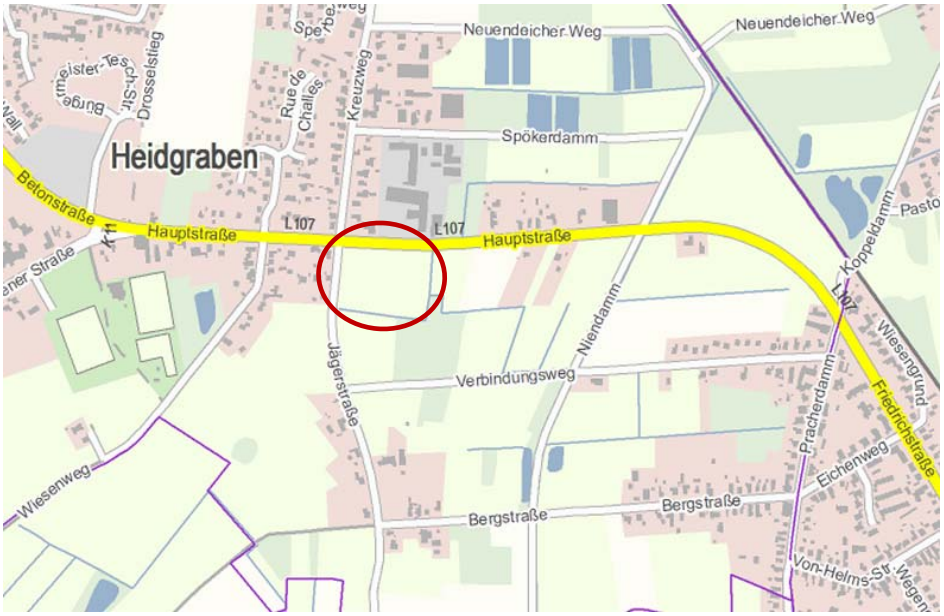


Abb. 1 Lage im Raum

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes geschaffen werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Hauptstraße (Landesstraße L 107) über eine Stichstraße mit einem Wendehammer.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan wird auf der vorbereiteten Planungsebene geändert. Die 12. FNP-Änderung stellt ein Gewerbegebiet dar.

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in offener Bauweise vor. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Einschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich auf die Schallimmissionen.



Abb. 2 B-Planentwurf (Quelle: DN STADTPLANUNG 24.11.2016)

Die zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich an der Nachbarbebauung im Bestand und wird mit 9 m festgesetzt.

Die prägenden Grünstrukturen in Form von Knicks an den Plangebietsgrenzen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knickschutzstreifen überlagert sind. Zwischen den Baugrenzen und öffentlichen Grünflächen wird ein Abstand von 5 m eingehalten.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke oder begrünter Zaun herzustellen.

Das Regenwasser wird in einem Kanal gesammelt und einer festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. Grünfläche mit Anlage eines Regenrückhaltebeckens zugeführt.

In Bezug auf den Immissionsschutz werden Emissionskontingente für die Teilgebiete Gewerbegebiet GE-West und GE-Ost sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,008 ha. Die Festsetzungen des B-Planes haben folgenden Flächenumfang:

Gewerbegebiet	1,324 ha
Verkehrsflächen	0,119 ha
Öffentliche Grünflächen	0,565 ha

9.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Der Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998) stellt dar, dass sich das Plangebiet am Rand einer Grünzäsur befindet. Heidgraben ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und kann unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Mit dem Erhalt der randlichen Knicks sowie den Übergang in die landwirtschaftliche, durch Gehölze gegliederte Feldflur werden die regionalen Freiraumstrukturen berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) stellt ein geplantes Wasserschutzgebiet dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Heidgraben (1994) wird für den westlichen Bereich (ca. 1/3 der Gesamtfläche) ein geplantes Gewerbegebiet und für den östlichen Bereich (ca. 2/3 der Gesamtfläche), dem Bestand entsprechend, Grünland dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete sowie Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden.

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.

9.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung als Grünland mit randlichen Baum- und Gehölzbeständen dar.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat aktuell keine Bedeutung für Gewerbe- und Dienstleitungsfunktionen. Es befindet sich in direkter Randlage zu Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten im Ortsrandbereich von Heidgraben.

Erholung

Das Plangebiet übernimmt keine direkten Erholungsfunktionen, ist aber Bestandteil von Grün- und Freiflächen, die an die Randzonen des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ unmittelbar angrenzen. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine regionale bis überregionale Bedeutung für die Naherholung durch die Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten Elmshorn, Uetersen und Tornesch.

Lärm

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Büro IBS 6/2016). Im Rahmen der Untersuchung wurden die schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebiete im Norden, Nordwesten und Westen sowie die Gewerbegebiete im Norden des Plangebietes einbezogen. Das nördlich des Spökerdamms gelegene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 ist als nicht vorbelastungsrelevant für die maßgeblichen Immissionsorte des Bebauungsplanes einzustufen. Potenzielle Vorbelastungen können sich dagegen aus dem näher gelegenen Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 südlich des Spökerdamms und nördlich der Hauptstraße ergeben, da die Immissionsrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete an den Immissionsorten nördlich der Hauptstraße potenziell ausgeschöpft sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt mit ihren Lebensräumen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Grünland genutzt. An den Rändern befinden sich Knicks mit Baumbestand und Gräben. Es ist somit als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere anzusehen. Mit den südlich und östlich angrenzenden Freiflächen bestehen Übergänge zu weiteren Lebensräumen.

Biotoptypen und Flora

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden auf Grundlage der Vermessung und Google-Earth-Luftbilder erfasst.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als beweidetes Dauergrünland dar, das von Knicks, Gräben und Baumreihen umgeben und begrenzt wird.

Der Knick auf der Nordseite an der Hauptstraße weist überwiegend Birken-Überhälter mit Stammdurchmessern zwischen 30 bis 50 cm sowie Kronendurchmessern bis zu 15 m auf und liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs. Im Knick an der Ostseite befinden sich einzelne geringmächtige Erlen und zwei größere Pappeln als Überhälter. Im Knick auf der Südseite stocken Weide, Birke, Pappel und Eiche, wobei insbesondere die Eichengruppe im Südwesten mit Stammdurchmessern bis zu 75 cm und 22 m Kronendurchmesser prägend ist. Der Knick auf der Westseite setzt sich aus überwiegend größeren Eichen (45 cm Stamm- und 17 m Kronendurchmesser) sowie geringmächtigen Eschen und Birken zusammen.



Abb. 3 Biotop- und Nutzungsstruktur (Quelle: google earth 2016)

Das Grünland ist als gegrüpptes Grünland ausgebildet und als feuchtes Grünland einzustufen. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender, ca. 80 m langer Graben ohne Gehölzbewuchs.

Im Südosten grenzt Wald an das Plangebiet an.

Bewertung

Die Knicks mit Bäumen und Gehölzen aus standortgerechten Arten stellen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie den lokalen Biotopverbund dar. Die Knickstrukturen sind darüber hinaus Gliederungselemente und besitzen für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung.

Das Grünland wird mehr oder weniger intensiv genutzt, weist aber mit den Grüppen eine erhöhte Struktur- und Artenvielfalt auf. Das Grünland steht in Verbund mit den südlich angrenzenden, teilweise feuchten Grünländern und kleinflächigen Wäldern sowie der Feuchtbrache mit Gebüschen im Osten, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ sind und als Landschaftsteile mit besonderen Biotopfunktionen zu bewerten sind. Im Zusammengang mit dem mittleren natürlichen Flurabstand des Grundwassers mit weniger als einem Meter wird der überplante Grünlandbereich als Fläche mit besonderer Bedeutung eingestuft.

Die randlich vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 (1) 4 LNatSchG. Sonstige schutzwürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden.

Fauna und Artenschutz

Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbote) beinhaltet. Das europäische Artenschutzrecht[1] verbietet es u. a., wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (…) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (…) zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten[2] aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das letztgenannte Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Nur dann wird entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Der besondere Artenschutz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen.

Grundlage zur Darstellung der Artenschutzbelange ist eine Potenzialabschätzung.

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) und Fledermäuse.

Die vorhandenen Bäume und Gehölze besitzen als potenzielle Nist-, Brut- und Wohnstätte für Vögel eine Bedeutung für den Artenschutz. Es ist ein allgemein verbreitetes Artenspektrum aus häufigen Arten der Kulturlandschaft zu erwarten, das sich aus Gehölzbrütern und Offenlandarten der Feldflur zusammensetzt. Hinweise auf die Verbreitung gefährdeter und spezialisierter Brutvogelarten sind nicht vorliegend und anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten. Die Bedeutung des Grünlandes für Wiesenbrüter ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und Kammerung durch die umgebenden Gehölze eher gering.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind die älteren Bäume als potenzielle Quartiersbäume zu bewerten. Die linearen Gehölzstrukturen können Leitlinien für Jagd- und Nahrungsflüge von Fledermäusen darstellen. Die im Randbereich der Gehölze vorkommenden strukturreichen Säume sind als Nahrungsräume geeignet, während die Grünflächen eine geringe bis mittlere potenzielle Bedeutung aufweisen.

---

[1] In Gestalt von FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie, in deutsches Recht umgesetzt u.a. im § 44 (1) BNatSchG

[2] dazu zählen alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, Haselmaus, Fischotter, viele Amphibien, Zauneidechse, Heldbock, Eremit, Grüne Mosaikjungfer u.a.)

Das Vorkommen weiterer, streng geschützter Artengruppen bzw. Arten kann für das Plangebiet anhand ihrer bekannten Verbreitungsareale und der vorgefundenen Biotopausprägung ausgeschlossen werden.

Bewertung

Das Plangebiet hat insgesamt ein geringes faunistisches Potenzial. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und weist zu 100 % offene Bodenflächen auf.

Die Topographie des Plangebietes fällt von Nordwest nach Südost von ca. 10,80 m auf 8,45 m üNN ab. Das Gelände liegt gegenüber der Jägerstraße im Westen mit rund 11,35 m üNN und der Hauptstraße im Norden mit rund 10,15 üNN deutlich tiefer.

Die Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit sind im Plangebiet anhand von sechs durchgeführten Rammkernsondierungen untersucht worden (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2/2016). Demnach stehen unter einer 0,30 bis 0,60 m starken Mutterbodenschicht bis zu einer Tiefe von 4,00 m Flugdecksande an. Im östlichen, tiefer liegenden Teil des Plangebietes sind organische Böden in einer Tiefe zwischen 1,00 bis 2,20 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundet worden, die unterschiedliche Mächtigkeiten und Zusammensetzungen aufweisen. Vorwiegend sind Schluffmudden anstehend, die aus einem schwach organischen, feinsandigen Sand bestehen, mit zum Teil darunter anliegenden 0,20 bis 0,40 m mächtigen Torfmudden. Darunter stehen eizeitliche Ablagerungen mit Geschiebelehm an. Weiterhin sind in den Sondierungen im Südwesten und Süden des Plangebietes mächtige Schluffmudden ab 3,00 m unter GOK angetroffen worden.

Gemäß Bodenübersichtskarte sind im westlichen Teil des Plangebietes als Leitbodentyp Podsole und im östlichen Teil Gley-Podsole verbreitet (vgl. LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS SCHLESWIG-HOLSTEIN, Abfrage 10/2016). Die Böden zählen zur Bodentypengesellschaft Podsol mit Gley-Podsol und Podsol-Regosol bzw. Gley-Podsol mit Gley und haben sich auf den Ausgangsgesteinen Flugsand entwickelt. Die Bodentypen sind weder selten, noch unterliegen sie einem besonderen Schutzstatus.

Die Böden weisen gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein eine sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit in den Sommermonaten auf, während sie in der Zeit von Oktober bis April als gering eingestuft wird. Eine Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser ist mittel bzw. sehr gering. Der Wasserhaushalt der Böden ist durch eine besonders geringe Feldkapazität im effektiven Wurzelraum im westlichen und eine besonders hohe Feldkapazität im südöstlichen Teil bezogen auf die regionale Bewertung gekennzeichnet. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist schwach frisch im Westen und mittel feucht im Südosten. Die Nährstoffverfügbarkeit der Böden für Pflanzen wird mit überwiegend mittel angegeben; im Südosten besteht eine besonders hohe Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum. In Bezug auf Filterfunktionen wird für weite Teile des Plangebietes ein mittlerer Bodenwasseraustausch dargestellt, während der südöstliche Teil einen besonders geringen Bodenwasseraustausch aufweist. Die Böden haben eine mittlere Ertragsfunktion.

Den ökologischen Bodenfunktionen wird insgesamt eine allgemeine Leistungsfähigkeit zugeordnet. Es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und / oder Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet einzelne Grabenabschnitte. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft das Verbandsgewässer 50a des Wasser- und Bodenverbandes Pinnau-Bilsbek-Gronau, das ca. 13 m oberhalb der südlichen Plangebietsgrenze weiter nach Osten fließt. Ein weiterer landwirtschaftlicher Graben ist an der südlichen Plangebietsgrenze vorhanden, der in den Graben 50a mündet. Für die beiden Gräben ist gemäß der Vermessung kein eindeutiges Gefälle erkennbar. Die Grabensohlen liegen in etwa bei 8,30 m üNN im Westen und 8,25 m üNN im Norden. Die Sohlhöhe am Ablauf Richtung Osten beträgt rund 8,14 m üNN. Innerhalb des Plangebietes sind flache Grüppen zur Entwässerung sowie ein kurzer Sammelgraben im Südosten angelegt.

Zwischen Hauptstraße und dem B-Plangebiet liegt ein Straßenseitengraben.

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper EI13 Krückau-Altmoränengeest Nord als oberer Hauptgrundwasserleiter. Die Schutzwirkung der Deckschichten hat überwiegend eine ungünstige bis mittlere Funktion.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (vgl. Kap. 4.1.3) sind in den offenen Bohrlöchern Wasserstände zwischen 0,30 und 0,50 m unter Geländeoberfläche festgestellt worden. Die Flugdecksande stellen einen oberen, offenen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2/2016). In niederschlagsreichen Zeiten steigen die Grundwasserstände in Teilen bis zur Geländeoberkante an, so dass sich Oberflächenwasser in den Senken sammelt.

Die Grundwasserspiegelhöhen werden vom Vorflutniveau und dem Umfang der Entwässerung des Plangebietes durch die Grüppen und Sammelgräben bestimmt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der anstehenden organischen Schichten nicht möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist lokal durch ein Freilandklima mit wenig veränderten Klimafaktoren geprägt. Im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen bestehen positive klimatisch ausgleichende Funktionen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist typisch für die sich nach Süden und Osten fortsetzende geesttypische Kulturlandschaft. Das Plangebiet ist Teil des ländlich geprägten Siedlungsrandes, der landwirtschaftlich genutzt wird und durch Bäume, Hecken und Gräben gegliedert wird.

Nördlich der Hauptstraße besteht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus Wohnen und Mischgebiets- sowie Gewerbegebietsnutzungen. Im Westen und Nordwesten befinden sich Wohngebiete.

Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Strukturvielfalt, Naturnähe und Bildqualität aus. Der Landschaftsraum bildet die Randzone des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ ab, der vorherrschend durch eine intensive Grünlandnutzung mit gliedernden Knicks, Oberflächengewässern und einzelnen Waldflächen bestimmt wird. Der übergeordnete Naturraum hat eine hohe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, seiner besonderen kulturhistorischen Entwicklung sowie der Eignung für die naturverträgliche Erholung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet und der weiteren Umgebung sind keine Denkmalschutzobjekte sowie archäologische Kulturdenkmale vorhanden.

Die landwirtschaftliche Produktionsfläche stellt ein sonstiges Sachgut dar.

9.4.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte keine dem Bedarf entsprechende bauliche Entwicklung für gewerbliche Nutzungen erfolgen. Das Gebiet würde vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleiben und die Böden überwiegend wenig bis gar nicht versiegelt. Die Lebensräume der Tiere und Pflanzen blieben erhalten.

Auf der anderen Seite könnte auch eine bauliche Entwicklung zentrumsferner und eventuell naturschutzfachlich sensiblerer Bereiche erfolgen.

Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kann dem Bedarf nach gewerblichen Bauflächen entsprochen werden.

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 planungsrechtlich vorbereitete und mit Rechtskraft dann zulässige Erschließung und Bebauung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Wohnen / Arbeiten und Erholung

Mit Umsetzung der Planung werden die Gewerbegebietsnutzungen in Ortsrandlage des Gemeindegebietes gestärkt.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung im übergeordneten Landschaftsraum sind nicht zu erwarten.

Lärm

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Untergliederung in die Teilflächen Gewerbegebiet GE-West und GE-Ost vorgenommen, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten mit entsprechender Einschränkung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung begrenzt werden. Damit wird im Sinne einer Gefahrenabwehr bzw. Lärmvorsoge sichergestellt, dass die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Gebäuden auch bei späterer summarischer Einwirkung der Geräusche von Gewerbe- und Industriebtrieben nicht überschritten werden, wobei Anlagen und Betriebe außerhalb des Plangebietes als Vorbelastung berücksichtigt werden. Die festgesetzten Geräuschkontingente beinhalten im GE-West zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung geringere Emissionswerte als im GE-Ost. Darüber hinaus sind die Immissionskontingente nachts so gewählt, dass nur Betriebe mit geringen nächtlichen Emissionsverhalten zulässig sind.

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurden die Verkehrszahlen aus der vorliegenden „Verkehrstechnischen Untersuchung zum Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Knoten Betonstraße (L107) / Uetersenser Straße (K11)“ zugrunde gelegt (vgl. INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT 5/2010). Demnach ergibt sich zu Spitzenzeiten ein Quell- und Zielverkehr von 127 Kfz/h bzw. 140 Kfz/h für die Hauptstraße (L107), wobei die Verteilung der Rechts- und Linksabbieger in und aus dem Plangebiet jeweils 50 % beträgt (vgl. DÄNEKAMP + PARTNER 09/2016).

In Bezug auf den Verkehrslärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich die Emissionspegel des vorhandenen Verkehrs auf der Hauptstraße und somit auch die Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Wohnbebauungen durch das Gewerbegebiet um weniger als 1 db(A) erhöhen und somit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel für den Gewerbelärm zeigt eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV und deckt damit auch die Verkehrslärmimmissionen ab. Im Hinblick auf schutzbedürftige Büroräume und betriebsbezogene Wohnungen wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme. Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem direkten und dauerhaften Verlust von vorhandenen und potenziellen Lebens- und Teillebensräumen für Tier- und Pflanzenarten.

Mit Umsetzung der Planung wird eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung überbaut. Darüber hinaus gehen die Grüppen und ein größerer Sammelgraben verloren.

Die wertvollen Knicks und Baumbestände werden bis auf einen erschließungsbedingten Durchbruch an der Hauptstraße durch entsprechende Grünfestsetzungen gesichert, die eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme darstellen. Für die Knicks auf der Nord-, West-, Süd- und Ostseite werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Knickschutz festgesetzt, die mit einer Grünflächendarstellung überlagert sind. Die langfristige Entwicklung der Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Baum- und Knickstrukturen wird ergänzend durch 5 m breite Knickschutzstreifen, den Ausschluss von Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und –abtragungen sowie Anlagen der Regenrückhaltung gewährleistet. Ergänzend wird ein Abstand von 5 m zwischen der Grünfläche und den Baugrenzen im Gewerbegebiet vorgesehen, so dass die Gebäudekanten insgesamt einen Abstand von 10 m zum Knickfuß

einhalten. Im Bereich des Knickschutzstreifens im Süden wird die Maßnahmenfläche im Kronenbereich eines größeren Überhälters zzgl. 1,50 m Schutzabstand zur Kronentraufe erweitert.

Das Erhaltungsgebot für die Knicks ist mit einem Anpflanzgebot zur Nachpflanzung und Verdichtung der Knicks in den lückigen Abschnitten kombiniert. Einzelbäume in den Knicks von mindestens 0,60 m Stammdurchmesser sind als Großbäume zu erhalten und unterliegen nicht der Knickpflege. Damit wird der Charakter der Knicks erhalten und gleichzeitig die Entwicklung bzw. Erweiterung der Gehölzstreifen als Abschirmung und landschaftliche Einbindung der Neubebauung erreicht. Für den außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Knick an der Hauptstraße sind vertragliche Regelungen für die geplante Nachpflanzung und Verdichtung zu treffen.

Die Grün- bzw. Maßnahmenflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde und werden naturnah gepflegt. Für eine ungestörte Entwicklung der Knickschutzstreifen wird eine Einzäunung gegenüber den Gewerbegrundstücken festgesetzt.

Der erschließungsbedingte Durchbruch des Knicks im Norden des Plangebietes beträgt einschließlich der Zu- und Abfahrttrichter 12,50 m.

Für Pflege und Unterhaltung des Rückhaltebeckens wie beispielsweise eine Entschlammung findet in größeren Zeitintervallen ein Befahren des Knickschutzstreifens auf der Ostseite statt.

Der Wald im Südosten des Plangebietes unterliegt den Schutzbestimmungen nach Landeswaldgesetz. Teile des südöstlichen Baufeldes befinden sich innerhalb des Waldabstandsstreifens von 30 m. Eine Unterschreitung des Waldabstandes wird jeweils im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen geprüft und kann bei Berücksichtigung entsprechender Anforderungen an den Brandschutz voraussichtlich umgesetzt werden. Auswirkungen auf die Waldlebensräume für Pflanzen und Tiere sind insgesamt nicht zu erwarten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Pflanzen und Tiere'

Um die Erschließung des Gewerbegebietes sicherzustellen, muss der Knick auf der Nordseite an der Hauptstraße auf einer Länge von 12,50 m durchbrochen, d.h. entfernt werden.

Knicks unterliegen als Biotope einem gesetzlichen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten. Bestimmte, nach Biotopverordnung des Landes Schleswig-Holstein definierte Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zulässig. Für den kompensationspflichtigen Eingriff ist ein Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG zu stellen und gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Mit der Neuplanung wird darüber hinaus ein Grünland als Fläche mit besonderer Bedeutung beansprucht.

Tab. 1 Kompensationsbedarf Schutzgut Biotope

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Arten- und Lebensgemeinschaften“		
Knickentfernung (Eingriff): Knick Nordseite 12,50 m Länge (Ausgleich 1 : 2)	12,50 m x 2 =	25 m
Flächenverlust Grünland gegrüppt einschl. Gräben 19.140 m^2 (Ausgleich 1 : 1)	19.140 m^2 x 1 =	19.140 m^2
Gesamt-Ausgleichsbedarf „Knick“		**25,00 m**
Ausgleichsbedarf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz		**19.140 m^2**

Der Gesamt-Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Knickbestand beträgt somit 25 m und für den Verlust des Grünlandes 19.140 m^2.

Ausgleich

Der Ausgleich wird durch eine Flächenzuordnung aus dem gemeindlichen Ökokonto erfolgen (vgl. Schutzgut Boden, Kap. 4.2.2.3).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Brutvögel

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 15. März durchzuführen.

Mit Umsetzung der Planung gehen Brutplätze und Nahrungshabitate für die potenziell vorkommenden Arten im Grünland verloren. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleiben für diese Brutvögel gewahrt, da in der Umgebung des Plangebietes ausreichende Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Die in der Regel in stabilen Beständen verbreiteten Arten können auf den Verlust von Brutrevieren flexibel durch das Besetzen neuer Quartiere reagieren. Für Gehölzbrüter bleiben die Lebensräume mit Erhalt der Knicks erhalten. Im Bereich des erschließungsbedingten Durchbruchs sind keine Überhälter betroffen.

Erhebliche Störungen auf die potenziellen Arten des Siedlungsrandbereichs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, so dass der lokale Erhaltungszustand der Arten gewahrt bleibt.

Fledermäuse

Das Erhaltungsgebot für die Knickstrukturen im Plangebiet trägt zur Sicherung der potenziellen Quartiersbäume bei. Die Einhaltung einer Bauzeitenregelung für die Entnahme von Bäumen / Gehölzen dient auch dem Schutz potenzieller Fledermausquartiere in der Winterzeit.

Die Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse wird durch den Verlust von Nahrungshabitaten im Bereich des überplanten Grünlandes geringfügig beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit im Gesamtlebensraum ist jedoch aufgrund der großen Aktionsradien von Fledermäusen sowie des Erhalts der Knicks mit Randstreifen als lineare Leitstrukturen für die Jagd nicht betroffen. Der lokal graduelle Verlust von Nahrungsfläche führt zu keiner erheblichen Verschlechterung für die potenziell vorkommenden Lokalpopulationen.

Störungen sind für den Erhaltungszustand der vorkommenden Arten, die an durch

Nutzungen vorgeprägte Lebensraumbedingungen am Siedlungsrand angepasst sind, artenschutzrechtlich ohne weiteren Belang.

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.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Baugebietsausweisung wird ein auszugleichender Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der Neuversiegelung vorbereitet. Die ökologischen Bodenfunktionen werden im Bereich der beanspruchten Bau- und Erschließungsflächen vollständig aufgegeben. In Verlängerung der Erschließungsstraße wird eine teilversiegelte Zuwegung zum Regenrückhaltebecken als Schotterweg angelegt. Darüber hinaus finden Bodenveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen, Einbringen von standortfremden Bodenmaterial etc. statt.

Zur Herstellung einer ausreichenden Entwässerung sowie eines tragfähigen Baugrundes des Plangebietes sind erhebliche 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. Bei der Geländeentwicklung sind die vorhandene Grabensohle mit 8,14 m üNN im Osten im Bereich des Ablaufs des Regenrückhaltebeckens sowie der Einlauf des Regenwasserkanals mit einer Höhe von rund 0,50 m über dem Dauerwasserspiegel am Auslass, d.h. rund 8,85 m üNN einzuhalten. Daraus ergibt sich eine Geländeaufhöhung von rund 0,40 m im Westen bis zu 1,90 m im Osten des Plangebietes. Die Verlegung der Entwässerungs- und sonstigen Infrastrukturleitungen bedingt Bodenabgrabungen und Bodenumlagerungen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Abgrabungen zur Herstellung der Beckensohle von rund 1,20 m im Norden bis zu 2,80 m im Süden im Bereich des Absetzbeckens erforderlich. Die vorhandene, kleinstrukturierte Geländetopographie wird somit vollständig überformt. Für die Gründung der Gebäude und für die Erschließungsstraße sind gem. dem Baugrundgutachten voraussichtlich Bodenaustauschmaßnahmen und Drainagemaßnahmen erforderlich (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2016).

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan[3] bilanziert wird.

Die geplante Aufschüttung mit einer betroffenen Bodenfläche größer 1.000 m² ist gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 LNatSchG als Eingriff zu bewerten, der in einem naturschutzrechtlichen Verfahren zu behandeln ist. Dabei sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf den Boden gem. § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten und Untersuchungen entsprechend der BBodSchV und der Vollzugshilfe für § 12 BBodSchV notwendig, um das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu vermeiden. Die bodenschutzrechtliche Prüfung wird im Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlichen Verfahren im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung vorgenommen.

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden ist ein Bodenmanagement zum Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub geplant. Vorgesehen ist möglichst ein Verbleib bzw. eine geeignete Wiederverwendung. Nicht wieder verbauter Erdaushub wird nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt und der Verbleib des Bodens

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

dem Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises Pinneberg mitgeteilt. Details werden im Rahmen der weiteren Planungsumsetzung festgelegt.

Im Rahmen der Bauausführung werden darüber hinaus die Bestimmungen zum Umgang mit verunreinigtem Bodenaushub eingehalten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden'

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Gewerbegebietsfläche aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für Nebenanlagen, Stellplätze etc., so dass sich eine maximale Versiegelung von 80 % der Baufläche ergibt.

Tab. 2 Flächenbilanz Bestand / Planung

Flächenbilanz Bestand / Planung						
	Bestand [ca. m^2]			Planung [ca. m^2]		
Fläche	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Grünland	---	18.980	18.980	---	---	---
Sammelgraben im Grünland	---	160	160	---	---	---
Knick mit Graben Ost- und Südseite	---	660	660	---	---	---*
Knick Westseite	---	280	280	---	---	---*
Bauflächen						
Gewerbegebiet GE 13.960, GRZ max. 0,8	---	---	---	11.915	1.325	13.240
Verkehrsfläche	---	---	---	1.190	---	1.190
Öffentliche Grünflächen						
Maßnahmenfläche mit Erhaltungsgebot Knicks (einschl. Gräben) und Knickschutzstreifen /	---	---	---	---	4.460	4.460
Regenrückhaltung				---	1.190	1.190
Plangebiet (gesamt)	**-**	**20.080**	**20.080**	**13.105**	**6.975**	**20.080**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 13.105 m^2 zu. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 vor.

Als weiterer Eingriff in das Schutzgut Boden ist die Neuanlage des Regenrückhaltebeckens mit Bodenabgrabungen, Veränderung der Bodenverhältnisse und ggf. erforderlichen Einbau von standortfremden Bodenmaterialien und / oder Teilversiegelungen für technische Anlagen zu bewerten. Aufgrund des vorgesehenen Flächenzuschnitts verbleiben keine ausreichenden Flächenpotenziale für eine naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens. Der Eingriff in den Boden ist daher in einem Verhältnis von 1 : 1 auszugleichen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher nicht versiegelten Bodens sowie der Aufschüttung als erheblich anzusehen.

Tab. 3 Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Boden“		
Neuversiegelung -vollversiegelt- (gesamt)	13.105 m²	
Kompensationsfaktor -für wasserundurchlässige Versiegelungen-	0,5	
Kompensationsbedarf -Versiegelung wasserundurchlässig-		6.553 m²
Bodenabgrabung Regenrückhaltebecken	1.190 m²	
Kompensationsfaktor	1	
Kompensationsbedarf Bodenabgrabung		1.190 m²
Kompensationsbedarf – Versiegelung / Abgrabung gesamt –		**7.743 m²**

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.743 m² für das Schutzgut Boden.

Für den Kompensationsbedarf von gesamt 26.883 m² für die Schutzgüter Biotope (19.140 m²) und Boden (7.743 m²) müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Wenn innerhalb eines Plangebietes der Kompensationsbedarf nicht ausgeglichen werden kann, trifft das BauGB in § 135a folgende Aussage: „Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 (1a) zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist“.

Der extern zu erbringende Ausgleich erfolgt durch Zuordnung einer 26.883 m² großen Fläche aus dem gemeindlichen Ökokonto.

Im Ergebnis wird mit der Zuordnung der externen Ausgleichsfläche im vorhandenen Ökokonto eine vollständige Kompensation für das Schutzgut Boden erzielt.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Versiegelung offener Böden Auswirkungen.

Die mit der Planung verbundene Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung auf einer maximal zulässigen Fläche von rund 1,2 ha beeinflusst den Bodenwasserhaushalt negativ. Die versickerungsfähige Fläche wird dauerhaft reduziert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

Die Oberflächengewässer an der Ostseite des Plangebietes (Verbandsgewässer 50a) und an der Südseite des Plangebietes werden vollständig erhalten. Die Grüppen im Grünland sowie der Sammelgraben im Südosten mit einer Länge von rund 80 m werden überbaut.

Für die Herstellung der Baugruben sind gem. dem Baugrundgutachten geschlossene Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit durchzuführen (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2016).

Das Entwässerungskonzept sieht die Herstellung eines Schmutzwasserkanals entlang der Erschließungsstraße vor, der über eine Pumpstation und eine Druckrohrleitung an die vorhandene Leitung in der Hauptstraße anbindet (vgl. DÄNEKAMP + PARTNER 09/2016).

Das Niederschlagswasser wird unter Berücksichtigung einer maximalen Drosselabflussspende von 2 l / (s*ha) in das Verbandsgewässer 50a im Osten bzw. den landwirtschaftlichen Graben im Süden eingeleitet. Zur Rückhaltung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von rund 535 m³ vorgeschaltet, das im Osten des Plangebietes angeordnet wird. Das Regenrückhaltebecken wird als offenes Erdbecken mit einer langgestreckten Form pa-

rallel zum Graben entlang der östlichen Plangebietsgrenze angelegt. Im Süden wird ein Absetzteich zur Vorbehandlung des Regenwassers hergestellt. Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal parallel zur Erschließungsstraße gesammelt und in den Absetzteich eingeleitet.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Vermeidung schädlicher Gewässerverunreinigungen sind metallhaltige Dachmaterialien im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft bestehen geringe, lokalklimatische Auswirkungen durch die Flächenversiegelung von Boden. Eine verstärkte Aufheizung befestigter Flächen und kleinräumig herabgesetzte Verdunstungsraten bedingen eine negative Beeinflussung der örtlichen Klimafaktoren. Bau- und nutzungsbedingt ergeben sich durch den zusätzlichen Verkehr geringfügig erhöhte Abgasentwicklungen.

Die Erhaltung der Baum- und Knickstrukturen trägt zur Schadstofffilterung und Frischluftbildung bei.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten Bereich deutlich verändert. 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.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Knickstrukturen an den Rändern des Plangebietes ist eine wesentliche Minderungsmaßnahme für das Orts- und Landschaftsbild. Zum einen wird eine landschaftliche Einbindung erzielt, zum anderen werden gebietstypische Strukturelemente des Landschaftsraumes gesichert.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird eine angemessene verdichtete Bauweise am Ortseingang erreicht. Für eine bauliche Einbindung der Neubebauung wird die Höhe der Baukörper mit 9 m begrenzt und orientiert sich an der Nachbarbebauung. Als Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken oder mit Schling- und Kletterpflanzen berankte Zäune vorgesehen.

Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zur Außen- und Dachhaut der Gebäude sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen.

Zur Sicherung einer angepassten Geländeentwicklung werden Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Höhenangleichungen getroffen. In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen in den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m gemessen ab dem gewachsenen Boden zulässig. Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Gewerbegebiet sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche. Neben der Einbindung in das Landschaftsbild wird mit diesen Festsetzungen auch ein Knickschutz mit Erhalt des anstehenden Geländes in den Knickschutzstreifen erzielt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der Neubebauung wird der landwirtschaftliche Produktionsstandort aufgegeben.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei Bodenarbeiten im Rahmen der Planungsumsetzung werden eingehalten.

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

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

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

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

- Berücksichtigung der Neuversiegelung, Bodenaufschüttung und Bodenabgrabung (RHB) (Schutzgut Boden)
- Berücksichtigung von Knickabschnitts-Überplanungen und Lebensraumverlust von Grünland (Schutzgut Tiere u. Pflanzen)

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt mit den Schutzgütern Biotope, Boden, Wasser, Klima als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (Knicks)
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen (Knickschutz)
- Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen) unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zu den dauerhaft zu erhaltenden Knicks
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Hecken
- Festsetzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung

- Festsetzung / Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche für Eingriffe in Biotope, Knicks und in den Boden

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Baufeldräumung ist außerhalb des Brutzeitraumes (Zeit zwischen 15. März bis 30. September) durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

In Bezug auf den Baumschutz sind folgende Vorgaben bzw. Richtlinien zu berücksichtigen:

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“
- ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“

Festsetzungen zur Grünordnung

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

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei- oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

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

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

Mögliche Arten:

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

1.2 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

Ausnahmsweise darf vom Regenrückhalteraum zum östlichen Graben eine Leitung zur Ableitung des Regenwassers angelegt werden.

1.3 Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,60 m bzw. mind. 2,00 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

1.4 Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,50 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,40 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

1.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Gewerbegrundstücken durch einen mind. 1,20 m hohen Zaun an der Außenseite der Gewerbegrundstücke zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

2. **Einfriedigungen**

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

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

1.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Festsetzung I.2.1 (In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen in den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m gemessen ab dem gewachsenen Boden zulässig) ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

1.1 Das anfallende Regenwasser ist über einen Kanal vom Norden der Erschließungsstraße und entlang der südlichen Bebauungsgrenze in Richtung Osten in das Absetzbecken zu transportieren.

1.2 Im Plangebiet sind metallhaltige Dachmaterialien unzulässig.

1.3 Keller sind gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten.

Lärmschutzfestsetzungen

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Emissionskontingente und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei der weiteren Planung

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur vom 01. Oktober bis zum 15. März des Folgejahres zulässig bzw. durchzuführen.

9.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet. Auf der anderen Seite sind die Gewerbeflächenpotenziale aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan und aus den Bebauungsplänen Nr. 6 und 9 der Gemeinde Heidgraben zwischenzeitlich erschöpft. Es besteht seitens bestehender und auswärtiger Betriebe eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde eine Alternativflächenprüfung durchgeführt.

Insgesamt sind neun unbebaute Teilflächen im Gemeindegebiet untersucht und in Bezug auf die vorhandenen Rahmenbedingungen einschließlich der Umweltbelange bewertet worden. Ein Großteil der Flächen ist aufgrund der Vorprägung und Erschließungssituation für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung geeignet. In Bezug auf das Schutzgut Mensch würden Immissionsschutzkonflikte sowie zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sein. Weitere Flächen werden aktuell als Grün- und Freiflächen genutzt (Kleingärten, Sportanlagen).

Im Ergebnis hat die Gemeinde eine weitere Fläche gesucht, die am Ortsrand und nahe der bestehenden Gewerbegebiete liegt und zu geringen verkehrlichen Auswirkungen führt. Bei dieser Teilfläche 10 handelt es sich um das vorliegende Plangebiet. Im Vergleich zu den untersuchten Teilflächen 1 bis 9 kann eine Konzentration gewerblicher Standorte beidseitig der Landesstraße L 107 am Ortseingang mit einer verkehrlichen Anbindung an die BAB 23 erreicht werden, während die übrigen Siedlungsflächen der Wohnbauflächenentwicklung und Freiflächenversorgung zur Verfügung stehen.

9.7. Zusätzliche Angaben

9.7.1. **Verfahren und Schwierigkeiten**

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

9.7.2. **Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

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

9.7.3. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen werden.

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft. Es wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und von Knick- und Grabenstrukturen eingerahmt.

Das Plangebiet stellt sich damit als unversiegelt dar und kann zu 100 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Das gegrüppte Grünland in Randlage zum Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ ist als Fläche mit besonderer Bedeutung zu bewerten. Die Knicks sind geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besitzt das Plangebiet insgesamt eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Das potenzielle Artenspektrum der Brutvögel setzt sich aus typischen Vertretern der Siedlungslandschaft mit Gehölzen und Arten der halboffenen Feldflur zusammen. Die Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse besteht in potenziellen Quartiersbäumen in den Knicks sowie als Jagd- und Nahrungsgebiet.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Knicks und Knickschutzstreifen als öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum vollständigen Ausgleich der erheblichen Eingriffe durch Lebensraumverluste sowie die Bodenaufschüttung und Bodenversiegelung sind ergänzende Maßnahmen vorzusehen:

- Festsetzung / Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche in Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 15. März des Folgejahres zulässig.

Für das Schutzgut Mensch wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Festsetzung von differenzierten Geräuschkontingenten vorgesehen. Darüber hinaus werden Regelungen zum passiven Schallschutz getroffen. Durch die gewerbegebietsbezogenen Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße sind insgesamt keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

10. Denkmalschutz

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

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

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

11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

11.1. Verteidigungsanlage Appen

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

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

11.2. Wald

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

Der 30 m Waldabstand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Von künftigen baulichen Anlagen im Waldabstand darf selbst keine höhere Brandgefahr ausgehen. Zudem sind auf der zur Wald gelegenen Gebäudeseite möglichst wenige Öffnungen vorzusehen. Die Fassaden und Wände sind mit nicht brennbaren Baustoffen auszuführen. Feuerungsanlagen sind erst nach fachlicher Beurteilung durch den Brandschutzdienst zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Zulässigkeit im Einzelfall geprüft.

12. Kosten

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

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

Heidgraben, den .....

.....

Bürgermeister

GEMEINDE HEIDGRABEN
AUFSTELLUNG DER 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG "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.**
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:	**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
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 Ausbauentscheidung 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. 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.	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.**
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).	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**.
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 Malus communis, Prunus spinosa, Pyrus pyraster (beide je nach Standort), rubus spec., rubus idaeus sowie div. rosa-Arten. Und wer kennt noch den Gagelstrauch (Myrica gale), früher häufiger grabenseitig in Knicks vorzufinden?.	Die Pflanzliste wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und bei der Ergänzung der Knicks berücksichtigt. **Die Empfehlung wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft**.
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.	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.	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 von bis zu 2 m erforderlich werden könnten. Der Umgang mit Starkregenereignissen ist im Rahmen der Entwässerungsplanung entsprechend der technischen Vorgaben und Maßgaben zur Bemessung von Regenwasserrückhalteanlagen 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.**
Wir bitten um Zusendung des Abwägungsprotokolls.	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 Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
Die Inanspruchnahme von immer seltener vorhandenen Flächen des Feuchtgrünlandes für Bebauungszwecke ist bedauerlich jedoch unter Berücksichtigung der geprüften Alternativen im Ergebnis nachvollziehbar.	Die Gemeinde sucht derzeit Flächen für den Ausgleich. Es gibt zu dem bereits Kontakte zur Ausgleichsagentur. **Die Äußerung wird im weiteren Verfahren geprüft.**
Der Umweltbericht und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope, "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.	Die Gemeinde wird die Knickschutzstreifen sachgemäß pflegen. Sie nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird ihn ggf. berücksichtigen.
Vorgeschlagen wird eine einmalige Mahd, nicht vor dem 15.07. um sicherzustellen, dass die Brutzeit und weitgehend auch Blüte der Vegetation bereits beendet sind.	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
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 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“ ausreichend dargestellt.	**Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.**

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

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	
Bisher sind keine „Mengenschätzungen“, die sich aus Bodenabgrabungen bzw. -aufschüttungen für die Realisierung für die Planumsetzung ergeben, in der Begründung enthalten.	Es handelt sich bei dem B-Plan 21 um einen Angebotsplan, keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die genauen Gewerbetreibenden und Ihre Vorhaben können noch nicht benannt werden. Eine Schätzung der Bodenabgrabungen ist daher noch nicht möglich, sie wird jedoch im Rahmen der Ausbauplanung erfolgen.
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 Plangeltungsbereich verwendet werden. Nach überschlägiger Betrachtung werden im Plangeltungsbereich Bodenvolumina zwischen 20.000 und 30.000 m³ bewegt.	**Die Äußerung wird zu gegebener Zeit berücksichtigt.**
Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt daher der Gemeinde das Bodenmanagement so schnell wie möglich zu konkretisieren. Spätestens zur Ausschreibung der Erschließungsplanung sollten der Gemeinde auf der F-Plan-Ebene dann schon Flächen bekannt sein und die notwendigen naturschutzrechtlichen Verfahren beantragt sein, damit keine Verzögerungen bei der Umsetzung entstehen.	**Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.**
Das überplante Gelände ist derzeit eine Wiese mit Entwässerungsgräben. Das Gelände fällt vom Nordwesten von ca. 10,60 m NN auf 8,60 m NN im Südosten ab.	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
Nähere Informationen finden Sie auf der Web-Seite des Kreises Pinneberg als „Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“. http://kreis-pinneerg/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

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

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Auf der Ebene des F-Planes wird das angekündigte Bodenmanagementkonzept begrüßt und sollte möglichst umgehend bearbeitet werden.	**Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.**
<u>Redaktionell:</u> Nach der derzeitigen Rechtslage sind die Belange des Bodenschutzes immer in Genehmigungsverfahren von Naturschutz- und Baurecht eingebunden. Eine eigene Zuständigkeit der Bodenschutzbehörde ist nur für die konkrete Gefahrenabwehr (Unfälle, unsachgemäße Einbringung von Schadstoffen in den Boden usw.) als Einwirkung auf und in den Boden gegeben. Eine grundsätzliche Meldepflicht an die untere Bodenschutzbehörde für Bodenumlagerungen/ Verwertung besteht nicht. Die entsprechenden Absätze bitte ich daher aus der Begründung zu entfernen. Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286	Die Begründung wird gemäß der Stellungnahme redaktionell angepasst. **Die Äußerung wird berücksichtigt.**
Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser: Aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser kann die geplante 12. Änderung des F-Plans plangemäß durchgeführt werden, wenn, wie geplant, das in Abschnitt 8.3 aufgeführte wasserwirtschaftliches Konzept für das Gewerbegebiet umgesetzt wird. Die offenen Gräben an den Grenzen des überplanten Gebietes sind, mit Ausnahme des Straßenseitengrabens an der Hauptstraße, offen zu halten. Ansprechpartner ist Hartwig Neugebauer, Tel-Nr.: 04121 4502-2301.	**Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.**
Untere Wasserbehörde - Grundwasser: Der F-Planänderung wird zugestimmt. Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

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

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Untere Naturschutzbehörde: Keine Bedenken. Auskunft erteilt: Herr Hoffmann Tel. 04121/4502 2267	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
Gesundheitlicher Umweltschutz: Ich habe keine Anregungen Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502 2294	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

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 der 12. Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken. Eine Beteiligung des Landesbetriebs 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:	
Das sich in Randlage befindende Landschaftsschutzgebiet LSG 07 "Moorige Feuchtgebiete" darf nicht beeinträchtigt 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.**
Zur Eingrünung sind verbindliche Regelungen für die Auswahl heimischer und standortgerechter Arten und die notwendigen Pflegemaßnahmen im weiteren Verfahren aufzunehmen.	In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste enthalten. Die Gemeinde wird diese im Rahmen der Ausbauplanung beachten. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

10 . AG 29 Schleswig-Holstein, Schreiben vom 02.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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. .**
Brutvögel und Fledermäuse sind von der Planung betroffen. Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.	Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis: *„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.“* Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen umgesetzt werden. **Die Äußerung wird berücksichtigt.**
Wir bitten Sie, die AG-29 im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen.	Die Zusendung des Abwägungsprotokolls erfolgt im Rahmen der Beteiligung **Die Äußerung wird berücksichtigt.**

11. 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.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

11. IHK Kiel, Zweigstelle Elmshorn, Schreiben vom 08.02.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 Geräuschkontingentierung die Wohnbebauung in der Umgebung ausreichend vor Schall geschützt wird. **Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.**

C. Von der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen abgegeben

1. [redacted], Schreiben vom 26.01.2017

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Die oben genannte Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nicht der im letzten Jahr durch den Interims-Bürgermeister dagelegen Form. Hier wurde mir versichert, dass der westliche Teil des neuen Gewerbegebietes in ein Mischgewerbegebiet geändert werden soll und damit andern Auflagen unterliegt. Dies halte ich auch für besser, da es hier sonst zu einem zu krassen Übergang zu dem von uns bewohnten Wohngebiet kommt.	Im Bauausschuss wurden sowohl zur frühzeitigen Beteiligung als auch zur jetzigen Auslegung jeweils nur Pläne mit der Ausweisung als Gewerbegebiet gezeigt. Über weitergehende Abstimmungen liegen keine Informationen vor. 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, das 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. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt.**

1. [redacted], Schreiben vom 26.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
In der Darstellung des neuen Flächennutzungsplans ist in diesem Gebiet nur von einer Lärmemissionsreduzierung die Rede. Diese Einschränkungen halte ich für zu wenig.	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. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf den Bebauungsplan hingewiesen. 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 dafür erstellte Schallgutachten weist nach, dass durch die festgesetzte Geräuschkontingentierung die Wohnbebauung in der Umgebung ausreichend vor Schall geschützt wird. Die Geräuschkontingente lassen nur Betriebe mit geringem nächtlichen 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	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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)/m^2 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.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 beauflagen kann. **Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.**
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.	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 Schallausbreitungsberechnungen 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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.**
Mit dem Gewerbegebiet wird auch der Verkehr auf der Jägerstraße und damit verbundener Lärm zunehmen.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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".	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 anschießenden 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.**
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 m^3 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.	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 "*Landschaftsbild durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten 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.“* 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 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 ein potenzielles Vorkommen der Kreuzotter ergänzt. **Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.**

3. Familie [redacted] Schreiben vom 29.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	**Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.**
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.	Das Landschaftsbild wird an dieser Stelle durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten 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
	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.**
Nun planen Sie neben ein abgeschlossenes reines Wohngebiet Gewerbe anzusiedeln. Wir erheben folgende Einwände:	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	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.**
• „Verschandelung" der Landschaft und unseres Ausblicks	Im Umweltbericht wird das Schutzgut Landschaftsbild bewertet. Hier heißt es, dass *„das Landschaftsbild durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten 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.“* 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: *„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.“* 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 27.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Gemäß der zuletzt im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Gemeindezentrum Heidgraben vorgestellten beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes sollte der westliche Teil des Areals in ein Mischgewerbegebiet geändert werden. Dieser Teil grenzt direkt an ein Gebiet (Jägerstraße, Fasanenweg), welches ausschließlich als Wohngebiet genutzt wird. In der jetzt ausgelegten Bekanntmachung wird veröffentlicht, dass das ganze Gebiet zum Gewerbegebiet werden soll.	Es 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. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**

4. [redacted], Schreiben vom 27.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Wir sehen hierdurch die Belange der Anwohner in unmittelbarer Nachbarschaft nicht ausreichend berücksichtigt und befürchten von Gewerbebetrieben verursachte und über das zumutbare Maß hinausgehende Lärmbelästigung.	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. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung hat die Gemeinde 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). Mit den • schalltechnischen Festsetzungen und • 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.**

Aufgestellt: 01.03.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

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

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0354/2017/HD/BV

Fachbereich:	Bauen und Liegenschaften	Datum:	18.01.2017
Bearbeiter:	Jan-Christian Wiese	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	16.03.2017	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	16.02.2017	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	28.03.2017	öffentlich

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 für ein Gebiet südlich der Hauptstraße und östlich der Jägerstraße; hier: abschließende Beschlussfassung

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Fläche südlich der Hauptstraße und östlich der Jägerstraße soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Gemeindevertretung fasste am 08.12.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21. Daher wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen vom 03.01.2016 bis einschließlich zum 02.02.2017 durchgeführt. Gleichzeit erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt und mit einem Vorschlag zum Umgang mit der Stellungnahme versehen worden.

Die privaten Stellungnahmen beziehen sich überwiegend auf die zu erwartenden Lärm- und Lichtemissionen. Außerdem wird eine Abgrenzung des Gebietes durch einen Wall zur Jägerstraße thematisiert.
Insbesondere zu den Aussagen hinsichtlich der Emissionen sind in die Abwägung fundierte Aussagen des beauftragten Lärmgutachters eingestellt worden. Eine entsprechende Darstellung ist der Anlage zu entnehmen.

Finanzierung:

Die Kosten der Bauleitplanung sind bereits im Haushalt eingestellt.

Fördermittel durch Dritte:
entfällt

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet östlich der Jägerstraße in einer Tiefe von 170 m und südlich der Hauptstraße in einer Tiefe von 125 m abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

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

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

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung den 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

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

_____
Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

Anlagen:
- Anlage 1: Bebauungsplanes Nr. 21
- Anlage 2: Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: schalltechnische Untersuchung des Büros IBS
- Anlage 5: wasserwirtschaftliches Konzept
- Anlage 6: Abwägungstabelle der Beteiligung

Kreuzweg

Hauptstraße

Fasanenweg

Jägerstraße

GE - West
LPB IV

GE - Ost
LPB IV

GE
e

GRZ 0,6 | a
GH 9,0

GFL 70 G V+E

Esingermoor

Uetersener Anteil

Gemeinde Heidgraben

Bebauungsplan Nr. 21

- Gewerbegebiet Jägerstraße / Hauptstraße -

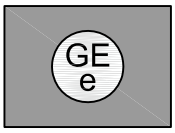
Planzeichnung
Maßstab 1:1000
HEI15001 . gez: An . Stand: 01.03.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 8 BauNVO)



Eingeschränktes Gewerbegebiet
(Einschränkung bez. Schall)

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

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl als Dezimalzahl

GH 9,0 — Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe in m
(Text I.3)

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise (Text I.4)
(offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

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

Öffentliche Grünfläche

R — Zweckbestimmung Regenrückhaltung

K — Zweckbestimmung Knickerhalt

Gemeinde Heidgraben

Bebauungsplan Nr. 21

- Gewerbegebiet Jägerstraße / Hauptstraße -

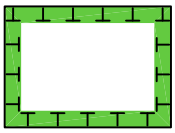
Zeichenerklärung

HEI15001 . gez: An . Stand: 01.03.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

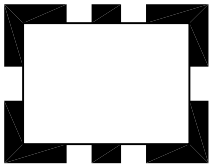
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

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

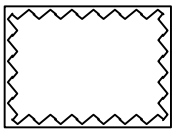


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Hier: Knickschutz (Text II.1)

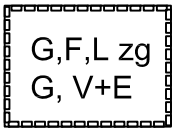
7. Sonstige Planzeichen



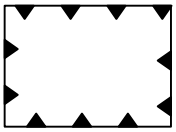
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
(Text I.7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Text I.5.1 und I.5.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

GE - West

Bezeichnung der Teilflächen für die Ermittlung der Emissionskontingente
z.B. GE - West oder GE- Ost
(Text I.5.1)

LPB IV

Ermittelte Lärmpegelbereiche
Hier: LPB IV = Lärmpegelbereich 4
(Text I.5.2)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen

Gemeinde Heidgraben

Bebauungsplan Nr. 21

- Gewerbegebiet Jägerstraße / Hauptstraße -

Zeichenerklärung

Seite 2/3

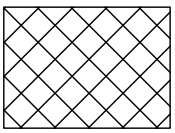
HEI15001 . gez: An . Stand: 01.03.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

II: Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand (Regelbreite 30 m)
(§ 24 LWaldG)



Baufelder im Waldabstand
Hier: Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Brandschutz
(Text IV.1)

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

543/53

Flurstücksnummer



aufgemessene Böschung



aufgemessener Baumbestand



ermittelte Sichtdreiecke

•10.02

aufgemessene Höhenpunkte (gewachsener Boden)

Gemeinde Heidgraben

Bebauungsplan Nr. 21

- Gewerbegebiet Jägerstraße / Hauptstraße -

Zeichenerklärung
Seite 3/3
HEI15001 . gez: An . Stand: 01.03.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

I.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

I.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

I.1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m^2 Geschossfläche zulässig, wenn sie

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

I.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m^2 für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m^2 Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Steinmetzbetriebe sowie Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

I.1.4 Innerhalb des Gewerbegebietes sind

- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte

ausgeschlossen.

I.2 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 6 BauGB)

I.2.1 In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen in den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m gemessen ab dem gewachsenen Boden zulässig. Festsetzung I.6.2 ist entsprechend zu berücksichtigen.

I.2.2 Einfriedungen sind von der Festsetzung I.2.1 ausgenommen.

I.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

I.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Masten, Schornsteine und Belüftungsrohre um bis zu 3,00 m überschritten werden.

I.3.2 Die Gebäudehöhe wird in der Straßenmitte ab Fahrbahnoberkante der neuanzulegenden Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück gemessen.

I.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen), jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge zu errichten.

I.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 Nr. 2 BauNVO)

I.5.1 Das (eingeschränkte) Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 wird zum Schutz benachbarter Gebiete hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 ermittelt wurden, nicht überschreiten:

Teilfläche	LEK,Tag dB(A) / m²	LEK,Nacht dB(A) / m²
GE-West	59	43
GE-Ost	62	49



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

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

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

(Hinweis: Die DIN-Vorschrift 45691 "Geräuschkontingentierung" von Dezember 2006 liegt im Amt Geest und Marsch Südholstein, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.)

I.5.2 Im gesamten Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

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

*) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Plangebietes.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß R’w,ges bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes einschließlich Dach.

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

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

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

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

I.6.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Festsetzung I.2.1 ist entsprechend zu berücksichtigen.

I.6.2 Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Gewerbegebiet sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche.

I.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.7.1 Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

I.7.2 Die Lage der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche darf geringfügig verschoben werden.

I.8. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB, § 84 LBO)

I.8.1 Das anfallende Regenwasser ist über einen Kanal vom Norden der Erschließungsstraße und entlang der südlichen Bebauungsgrenze in Richtung Osten in das Absetzbecken zu transportieren.

I.8.2 Im Plangebiet sind metallhaltige Dachmaterialien unzulässig.

I.8.3 Keller sind gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

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

II.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen.

Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

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

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

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

II.1.2 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

Ausnahmsweise darf vom Regenrückhalteraum zum östlichen Graben eine Leitung zur Ableitung des Regenwassers angelegt werden.

II.1.3 Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,6 m bzw. mind. 2,0 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

II.1.4 Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

II.1.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 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.

II.2. Einfriedungen

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

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 Abs. 1 LBO Schl.-H.)

III.1. Werbeanlagen

III.1.1 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

III.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Außenwand von Gebäuden zulässig. Sie dürfen die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen.

III.1.3 Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

III.2. Gestaltung Außenhaut, Dachhaut

Die Außenwände der Gebäude sind in weißen, grauen, roten, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien herzustellen.

Die Dacheindeckungen sind in anthrazitfarbenen, roten, rotbraunen oder braunen Materialien herzustellen.

III.3. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO

Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. HINWEISE

IV.1 Waldabstand

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

IV.2. Boden

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

Aufgrund der hohen Grundwasserspiegelhöhen wird empfohlen, das Grundstück deutlich aufzufüllen und eine ausreichende Entwässerung sicherzustellen.

IV.3. Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

IV.4 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden.

IV.5. Externe Kompensationsfläche

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird auf einem anerkannten Ökokonto innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs abgelöst.

IV.6. Stellplätze

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

IV.7. Ordnungswidrigkeiten

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

Aufgestellt: Pinneberg, 01.03.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Gemeinde Heidgraben
(Kreis Pinneberg)



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 21

- Jägerstraße / Hauptstraße -

Stand: Satzungsbeschluss 01.03.2017

Gemeinde Heidgraben - Bebauungsplan Nr. 21
- Jägerstraße / Hauptstraße -

für das Gebiet östlich der Jägerstraße in einer Tiefe von 170 m und südlich der Hauptstraße in einer Tiefe von 125 m.

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Bearbeiter:

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines 6

2. Planungsanlass und Planungsziele 7

3. Rechtlicher Planungsrahmen 10

3.1. Regionalplan 10

3.2. Landschaftsrahmenplan 10

3.3. Flächennutzungsplan 10

3.4. Bebauungsplan 10

4. Städtebauliche Festsetzungen 12

4.1. Art der baulichen Nutzung 12

4.2. Ausschluss von Nutzungen 12

4.2.1. Einzelhandel 12

4.2.2. Tankstellen 13

4.3. Bordelle 13

4.4. Maß der baulichen Nutzung 14

4.4.1. Grundflächenzahl 14

4.4.2. Gebäudehöhen 14

4.5. Bauweise 14

4.6. Überbaubare Grundstücksflächen 15

4.7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind 15

4.8. Aufschüttungen und Abgrabungen 16

4.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 16

4.10. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft 17

5. Immissionsschutz 17

5.1. Gewerbelärmimmissionen 17

5.2. Gewerbegebietsbezogene Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße 19

5.3. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes 19

5.4. Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes 19

6. Örtliche Bauvorschriften nach LBO (SH) 20

6.1. Werbeanlagen 20

6.2. Gestaltung Außenhaut, Dachhaut 21

6.3. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO 21

7. Natur und Landschaft 21
7.1. Öffentliche Grünflächen 21
7.1.1. Zweckbestimmung Regenrückhaltung 21
7.1.2. Zweckbestimmung Knickschutz 21
7.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 22
7.2.1. Schutzmaßnahmen für die Knicks 22
7.2.2. Einzelbäume 23
7.3. Begrünung des Straßenraums und der Gewerbegrundstücke, Einfriedungen 23
7.4. Artenschutz 23
7.5. Externe Kompensationsfläche 23

8. Boden, Altlasten und Altablagerungen 24
8.1. Bodenbeschaffenheit 24
8.2. Bodenaushub 25
8.3. Altlasten, Altablagerungen 26

9. Verkehrliche Erschließung 26

10. Ver- und Entsorgung 27
10.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation 27
10.2. Müllabfuhr 27
10.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung 27

11. Umweltprüfung 29
11.1. Einleitung 30
11.2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 30
11.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 32
11.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 33
11.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 33
11.4.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 38
11.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 46
11.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 49
11.7. Zusätzliche Angaben 49
11.7.1. Verfahren und Schwierigkeiten 49
11.7.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 49

11.7.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....50

12. Denkmalschutz.....51

13. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 51

13.1. Verteidigungsanlage Appen 51

13.2. Wald 51

14. Flächenbilanz 52

15. Kosten 52

Anlage:

- IBS - Ingenieurbüro für Schallschutz; Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Heidgraben für ein neues Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße (L 107) und östlich der Jägerstraße; Mölln; Stand: 31.08.2016.

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 2,01 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 befindet sich im östlichen Gemeindegebiet von Heidgraben, südlich der Hauptstraße und östlich der Jägerstraße. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

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

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

Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht bebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. An den Rändern sind Knicks mit Baumbestand und Gräben vorzufinden, die erhalten werden sollen. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich Wald, dessen Waldabstand (30 m Regelbreite) in der Planzeichnung verzeichnet ist.

Das Plangebiet fällt von Nordwest nach Südost von etwa 10,80 auf etwa 8,85 m ab.

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

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

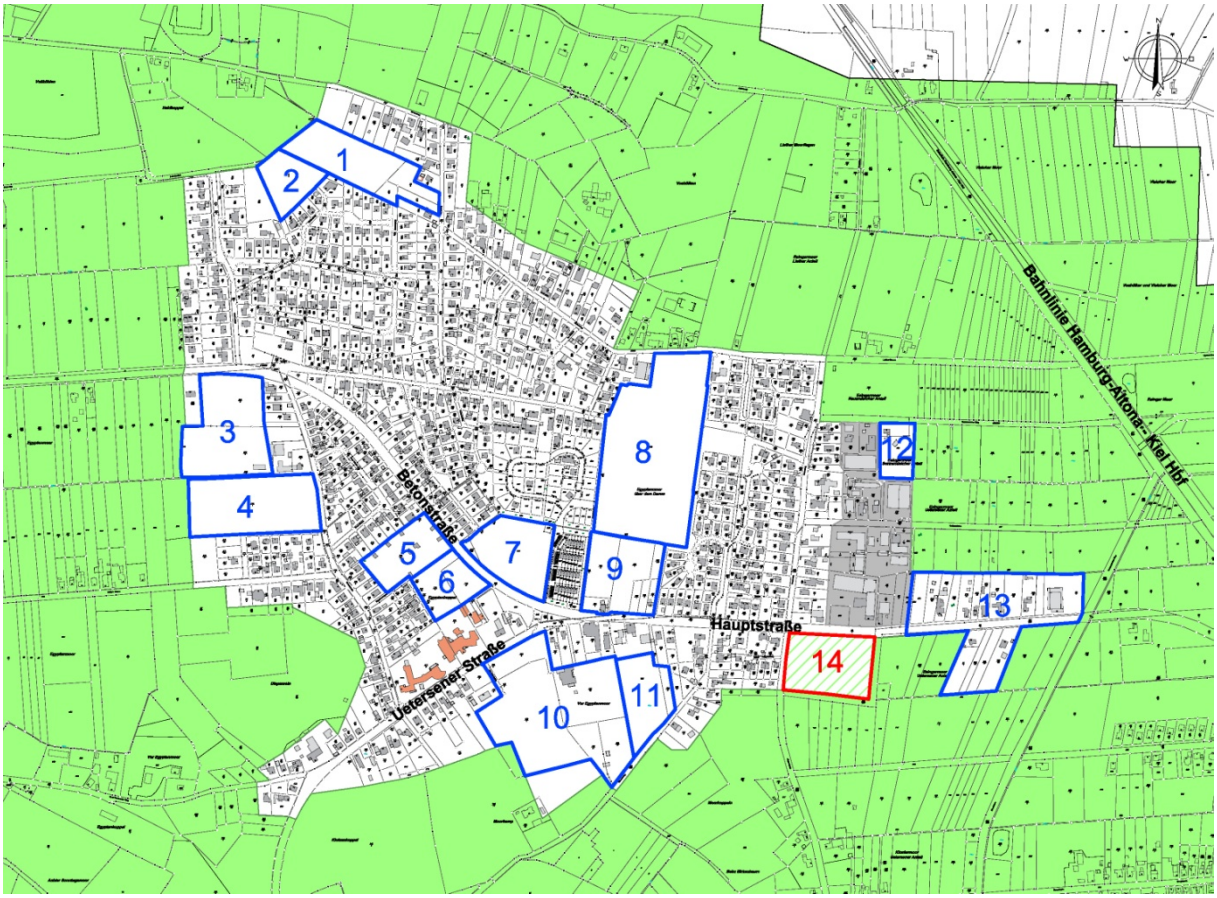
Alternativflächenprüfung

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

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

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

Abbildung 2 - Übersichtsplan der Alternativflächen (ohne Maßstab)



Fläche 1: Die Gemeinde Heidgraben stellt sich an diesem Standort die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung vor. Die Fläche ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben, so dass eine gewerbliche Nutzung zu Immissionskonflikten führen würde. Zudem würde der Großteil des gewerblichen Verkehrs durch das Wohngebiet und die gesamte Gemeinde Richtung A 23 geführt werden.

Fläche 2: Die Fläche 2 ist im Bebauungsplan Nr. 17 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Regenrückhaltung und Spielplatz festgesetzt. Die Gemeinde möchte an dieser künftigen Nutzung festhalten, zumal die unter Fläche 1 genannten Kritikpunkte auch für diesen Bereich zutreffen.

Fläche 3: Die Fläche ist bislang nur zur Straßenrandbebauung entlang der Gemeindestraße „Schulstraße“ vorgesehen. Aufgrund der Ergebnisse der M-2 Betrachtung ist die Gemeinde angehalten, weitere Rückhaltemöglichkeiten für das anfallende Oberflächenwasser zu schaffen. Dieser Freiraum ist hierfür seitens der Gemeinde als Reservefläche angedacht. Daher wird eine anderweitige Überplanung nicht stattfinden. Zudem würde auch hier der gewerbliche Verkehr durch Wohngebiete geführt werden.

Fläche 4: Die Gleichen Aussagen zur Fläche 3, können auch für die Fläche 4 getroffen werden. Zwar ist der Bereich noch nicht für eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, die Gemeinde möchte sich aber zu diesem Zeitpunkt eine künftige Erweiterung nicht verbauen.

Fläche 5: Das Areal wird derzeit vom Kleigartenverein genutzt und ist dementsprechend ausgewiesen. Die Gemeine möchte an dieser Ausweisung zum Wohle Ihrer Bürger festhalten.

Fläche 6: Die Grundstücke der Fläche 6 sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarf für die Feuerwehr ausgewiesen. Für eine mögliche spätere Erweiterung des Geländes, möchte die Gemeinde an der Ausweisung festhalten.

Fläche 7: Diese Fläche wurde vor einigen Jahren mit dem Bebauungsplan Nr. 15 "Markttreff" überplant. Aufgrund des Bebauungsplanes konnte in unmittelbarer Nähe zur Landstraße ein MarktTreff errichtet werden. Die Fläche steht für eine weitere Bebauung somit nicht zur Verfügung.

Fläche 8: Im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 15 (siehe Fläche 7) entschied die Gemeinde Heidgraben die Fläche Nr. 6 nicht mit zu überplanen. Stattdessen vertrat die Gemeindevertretung die Auffassung, zunächst die Entwicklung im Gebiet B-Plan 15 abzuwarten. Es besteht nun weiterhin eine große Nachfrage, sodass die Fläche in naher Zukunft mit Wohnbebauung, angedacht ist auch altengerechtes Wohnen, und dem Bebauungsplan Nr. 22 überplant werden soll. Ein Grundsatzbeschluss wurde bereits gefasst.

Fläche 9: Im Zuge der weiteren Vorplanungen zur Fläche 8 stellte sich heraus, dass sich auf der Fläche 9 Wald befindet, der auch nicht umgewandelt werden kann.

Fläche 10: Das südlich der K 11 gelegene Areal ist mit Tennis- und Fußballplätzen bebaut und steht demnach nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Fläche 11: Auf der Fläche 11 neben dem gemeindlichen Sportplatz befindet sich ein Gewässer sowie umfangreicher Gehölzbestand. Die Gemeinde schätzt diese Fläche als zu wichtig für den Naturhaushalt ein, als dass sie bebaut werden sollte.

Fläche 12: Die Fläche 12 befindet sich im privaten Eigentum und wird mit dem Bebauungsplan Nr. 9 überplant. Eine frühzeitige Beteiligung fand bereits statt. Die Fläche soll ggf. für eine gewerbliche Nutzung des Eigentümers überplant werden.

Fläche 13: Die Fläche 13 befindet sich im Außenbereich Heidgrabens östlich der Gewerbebebauung. Diese Flächen sind zwar bereits bebaut, jedoch im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Eine Beplanung dieser Flächen würde den Siedlungsbereich Heidgrabens fingerartig nach Osten erweitern und südlich der Hauptstraße sogar einen isolierten Bereich ohne Bezug zur westlichen Siedlungskern schaffen. Die Gemeinde hält es städtebaulich für verträglicher einen kompakten Siedlungskern zu fördern. Langfristig gesehen, können die Flächen jedoch in Verbindung mit weiteren Planungen als Erweiterungsflächen für das örtliche Gewerbe dienen.

Fläche 14: Die Fläche 14 liegt südlich der bereits vorhandenen Gewerbegebiete, die mit den Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 9 überplant sind (siehe Abbildung 2 - graue Flächen = Gewerbe). Die Ausweisung weiterer Gewebeflächen südlich der Hauptstraße würde das gemeindliche Gewerbegebiet vergrößern und einen gewerblich genutzter Eingangsbereich erschaffen. Eine Konzentration der Gewerbeansiedlung an diesem Standpunkt erscheint für die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten übrigen Gemeindebereiche vorteilhaft. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch gewerbebedingten Verkehr bzw. Geräuschs- und Geruchsbelästigungen treten für weite Teile der Gemeinde nicht auf. Die Lage am Ortseingang erlaubt in unmittelbarer Landstraßenlage eine einfache verkehrliche Anbindung des Gebietes Richtung Tornesch zur BAB 23. Zudem wird der Ortsrand arrondiert.

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

3. Rechtlicher Planungsrahmen

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

3.1. Regionalplan

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 am Rand einer Grünzäsur. Weitere Aussagen werden im Kartenteil nicht getroffen. Bei der Planung des Gebietes soll auf eine starke Eingrünung durch den Erhalt und den Schutz der bestehenden Knicks geachtet werden. Zudem befinden sich östlich des Geltungsbereiches weitere landwirtschaftlich genutzte Areale mit Baumbestand und Knicks, die der Funktion als Grünzäsur dienen. Die Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

Im Textteil wird beschrieben, dass Heidgraben eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg ist und unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen kann. (Ziff. 2.6 Abs. 1 LEP 2010).

3.2. Landschaftsrahmenplan

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

3.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die ebenfalls dargestellt 10 KV-Leitung existiert nicht mehr.

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

3.4. Bebauungsplan

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

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

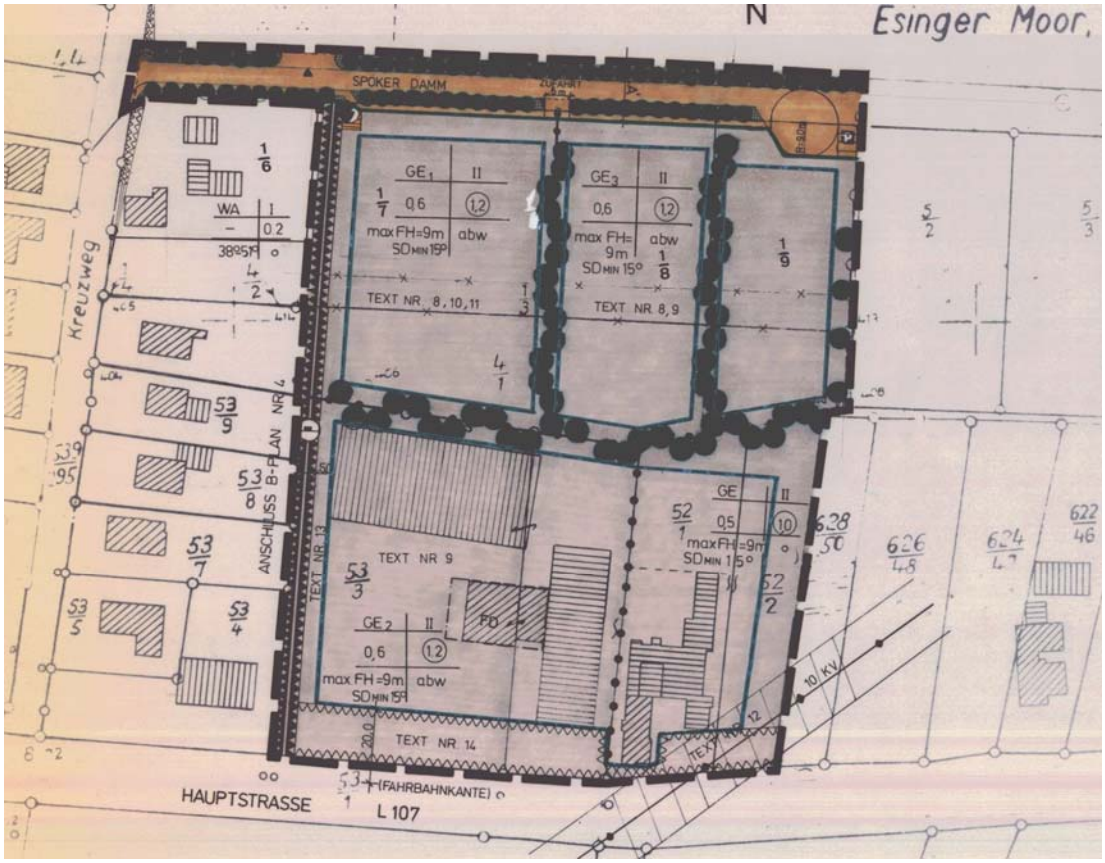
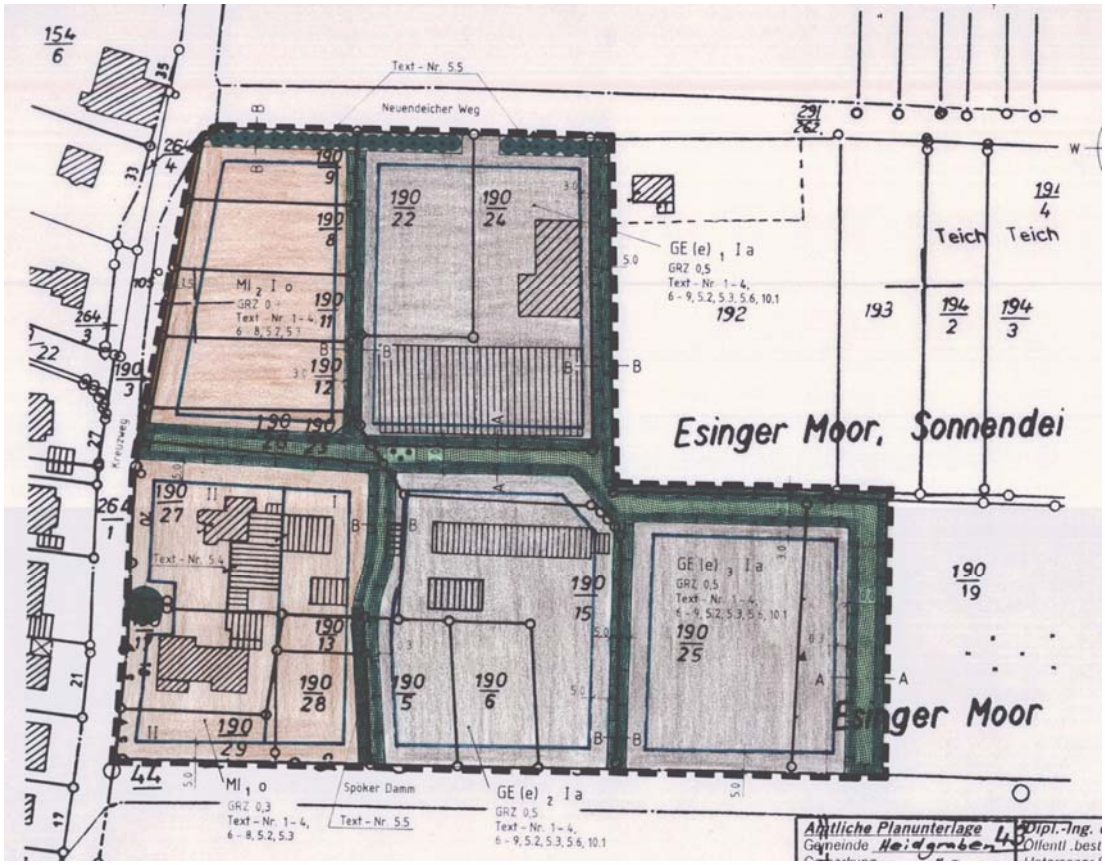


Abbildung 4 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 9 (ohne Maßstab)



4. Städtebauliche Festsetzungen

In der 12. Flächennutzungsplanänderung soll ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt werden. In der verbindlichen Bauleitplanung wird daraus ebenfalls ein Gewerbegebiet entwickelt. Erschlossen wird das Gebiet über eine Stichstraße mit Wendehammer von der Hauptstraße aus. Von dieser Planstraße können alle Grundstücke erschlossen werden. Die umgebenen Gräben, Grünstrukturen und Knicks sollen soweit möglich erhalten und im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Entlang der Wohnbebauung an der Jägerstraße wird ein dichter grüner Sichtschutz eingeplant. Im östlichen Bereich wird ein Regenrückhaltebecken errichtet, das über den benachbarten Graben entwässert.

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

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Planungsziel, wird das Plangebiet als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich damit aus § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Andere Nutzungen (insbesondere das Wohnen) sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausweisung entspricht der anfangs erwähnten Zielsetzung, ortsansässigen und ortsangemessenen Gewerbebetreibenden Flächen vorzuhalten und diese an die Gemeinde zu binden.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes betrifft die Schallimmissionen. Für nähere Informationen wird auf das Kapitel 5 Immissionsschutz verwiesen.

4.2. Ausschluss von Nutzungen

Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ist es gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO möglich, dass einzelne Ausnahmen, der in den Baugebieten allgemein zulässigen Anlagen, ausgeschlossen werden. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO kann dieser Ausschluss auch nur bestimmte Arten der ausnahmsweise zulässigen Anlagen umfassen.

Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass der Ausschluss einzelner Ausnahmen die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes berührt, da sie im Wesentlichen durch die allgemein zulässigen Nutzungen bestimmt wird.

4.2.1. **Einzelhandel**

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

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

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

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

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

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

4.2.2. **Tankstellen**

Im gesamten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen und unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Diese Nutzung wird ausgeschlossen, weil sie Flächen in Anspruch nehmen würden, die an dieser Stelle vorrangig den klassischen gewerblichen Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe etc.) zur Verfügung stehen sollen. Zudem sollen vor allem im Nachtzeitraum die Emissionen reduziert werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind potentiell mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden, das zu einer Störung der angrenzenden Wohnnutzungen führen könnte.

4.3. Bordelle

Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe soweit sie sich ausschließlich auf den Verkauf von Waren beschränken gelten trotz vergleichbarer negativer städtebaulicher Auswirkung laut Rechtsprechung nicht als Vergnügungsstätten und sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig. Diese Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 9 BauGB ausgeschlossen.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie Flächen in Anspruch nehmen würden, die an dieser Stelle vorrangig den klassischen gewerblichen Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe etc.) zur Verfügung stehen sollen. Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe mit Sexdarbietungen und entsprechende Einzelhandelsbetriebe prägen (z. B. durch stadtbildstörende Werbung) in starkem Maße die Umgebung. Sie können zur Verdrängung ansässiger Gewerbebetriebe führen und das Wohnen zum Beispiel durch Schallimmissionen und verstärktes Verkehrsaufkommen im Abend- und Nachtzeitraum beeinträchtigen. Zum Schutz des Nachtzeitraums mussten bereits einschränkende Lärmfestsetzungen getroffen werden.

Unter den Ausschluss fallen u.a:

- Bordelle (das organisierte Angebot von Prostitution in einem Gebäude),
- bordellartige Betriebe (ebenfalls konzentrierte Prostitution in einer baulichen Anlage):
    - wie z. B. Anbahnungsgaststätten, Clubs, Massageinstituten, Saunen, Salons usw. mit kostenpflichtigen Erotikdienstleistungen,
- Betriebe mit Sexdarbietungen die der Erlaubnis nach § 33 a GewO bedürfen (Betriebe, in denen sich Personen für den Sexualtrieb zur Schau stellen)
    - wie z.B. Stripteaselokale, Nachtbars mit Tabledance oder Ähnlichem, Peepshows, Sex-Life-Shows,
- Einzelhandelsbetriebe mit sexuellem Charakter, soweit sie sich ausschließlich auf den Verkauf von Waren beschränken
    - wie. z.B. Erotikfachmärkte, Sexshops, Eroscenter und Sex-Videotheken.

4.4. Maß der baulichen Nutzung

4.4.1. Grundflächenzahl

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

Im Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht nicht der höchst möglichen Grundflächenzahl für Gewerbegebiete. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen kann somit eine unangemessen verdichtete Bauweise am Ortseingang vermieden werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

4.4.2. Gebäudehöhen

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande der bebauten Ortslage und am Eingang der Gemeinde sowie unter dem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der Nachbarbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe für erforderlich gehalten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe soll ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen. Sie wird daher folgendermaßen beschränkt:

Die Gebäudehöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Sie wird in der Straßenmitte ab Fahrbahnoberkante der neuanzulegenden Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück gemessen.

Um auf betriebliche Anforderungen flexibel reagieren zu können, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Masten, Schornsteine und Belüftungsrohre um bis zu 3,00 m überschritten werden.

4.5. Bauweise

Die Bauweise wird im Gewerbegebiet als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen in der sogenannten „offenen“ Bauweise – also mit Gebäude- und Grenzabständen

nach Maßgabe der Landesbauordnung – errichtet werden. Die in Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) erhaltene Beschränkungen der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen und sonstigen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll. Diese Beschränkung entfällt deshalb.

4.6. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Baugrenzen halten von den Grundstücksgrenzen an den vorgesehenen Stellplätzen den in der Landesbauordnung festgesetzten Mindestabstand von 3,0 m ein.

Die vorhandenen Grünstrukturen sollen durch ausreichende Abstände von baulichen Anlagen geschützt und in ihrer weiteren Entwicklung gefördert werden. Daher sind die Baugrenzen von den öffentlichen Grünflächen um 5 m abgerückt.

Auch an der neuen Planstraße halten die Baugrenzen einen Schutzabstand von 5 m ein, um den fließenden Verkehr nicht zu stören und eine ausreichend dimensionierte Einfriedung/Eingrünung zu ermöglichen (Siehe Kapitel 7.3 Begrünung des Straßenraums und der Gewerbegrundstücke).

Zudem sind die Baugrenzen von den erforderlichen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgerückt.

4.7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben sollen die randlichen Grünstrukturen geschützt werden. Hierfür ist auch ein Bereich ohne bauliche Anlagen (5 m ab öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutz) erforderlich, der mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB - Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - überplant wird. Hier sind bauliche Anlagen unzulässig.

Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,7 m gemessen ab dem gewachsenen Boden zulässig. Mögliche Geländeaufhöhungen können in diesen Bereichen abgefangen werden, jedoch gemäß Festsetzung I.6.2 nur in Form einer Abböschung (Siehe Kapitel 4.8 Aufschüttungen und Abgrabungen). Damit die Abböschung nicht zu steil ausfällt und den Knick beeinträchtigt, wir die Beschränkung auf 0,7 m für erforderlich gehalten.

Für Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Zuwegungen besteht der Ausschluss in den freizuhaltenden Flächen gleicher Maßen. Ansonsten dürfen sie gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, gemäß der Festsetzung I.7.1 jedoch nicht auf den Flächen mit Geh- Fahr und Leitungsrechten (Siehe Kapitel 0 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Festsetzung I.2.1 ist entsprechend zu beachten (siehe auch Kapitel 4.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind).

Damit keine unansehnliche ortsangemessene Situation durch die oben genannte Höhenangleichung entsteht, z.B. durch Spundwände, sind die Geländeübergänge zwischen

den öffentlichen Grünflächen und dem Gewerbegebiet ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)

Einfriedungen sind von dem Ausschluss in Absatz 1 ausgenommen, da sie üblicherweise direkt an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Zudem sollen die Maßnahmenflächen ohnehin zum Schutz mit einem Zaun abgegrenzt werden. Für weitere Ausführungen wird auf das Kapitel 7.3 Begrünung des Straßenraums und der Gewerbegrundstücke verwiesen.

4.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Festsetzung I.2.1 ist entsprechend zu beachten (siehe auch Kapitel 4.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind).

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

4.9. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient gem. Entwässerungskonzept (Siehe Kapitel 10.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung) der Verlegung einer Entwässerungsleitung und dem Zugang zur Regenrückhaltung im südöstlichen Bereich des Gewerbegebiets von der Planstraße zum Regenrückhalteraum. Hierfür ist ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Damit die reibungslose Wartung der Leitung und die Benutzung der Fläche gewährleistet ist, muss sie von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die genaue Lage der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten könnte sich in der Ausbauplanung geringfügig ändern, so dass deren Lage geringfügig verschoben werden kann. Jedoch ist zu bedenken, dass die Baugrenze direkt an die Wegerechte gesetzt worden ist und eine Verlegung Einschnitte der Gewerbetreibenden zur Folge hätte. Eine Verlegung muss daher mit den Gewerbetreibenden künftig abgestimmt werden.

4.10. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Die Festsetzungen zur Wasserwirtschaft werden im Kapitel 10 Ver- und Entsorgung behandelt.

5. Immissionsschutz

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde das Büro IBS Ingenieurbüro für Schallschutz aus Mölln mit folgenden schalltechnischen Untersuchungen des Planungsvorhabens beauftragt:

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

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

Das Gutachten kommt zu den nachfolgenden Ergebnissen.

5.1. Gewerbelärmimmissionen

Zum Schutz der Wohnbebauungen im unmittelbaren Umfeld des geplanten kleinteiligen Gewerbegebietes wird mit Berücksichtigung von potentiellen Vorbelastungen durch das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 die Festsetzung der nach DIN 45691 ermittelten Lärmemissionskontingente von $L_{EK,Tag}$ = 59 dB(A)/m^2 und $L_{EK,Nacht}$= 43 dB(A)/m^2 für die Gewerbegrundstücke westlich der Planstraße sowie von $L_{EK,Tag}$ = 62 dB(A)/m^2 und $L_{EK,Nacht}$= 49 dB(A)/m^2 östlich der Planstraße empfohlen (jeweils bezogen auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen). Es wird empfohlen die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im schalltechnischen Gutachten wird alternativ auch weitere Festsetzung aufgezeigt.

Das (eingeschränkte) Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 wird zum Schutz benachbarter Gebiete hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 ermittelt wurden, nicht überschreiten:

Teilfläche	LEK,Tag dB(A) / m²	LEK,Nacht dB(A) / m²
GE-West	59	43
GE-Ost	62	49

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



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

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

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

(Hinweis: Die DIN-Vorschrift 45691 "Geräuschkontingentierung" von Dezember 2006 liegt im Amt Geest und Marsch Südholstein, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.)

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

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

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

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

5.2. Gewerbegebietsbezogene Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße

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

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

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

5.3. Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes

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

5.4. Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes

Mit Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen und der potentiellen Gewerbelärmimmissionen ergibt sich gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 für das gesamte Plangebiet eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mit erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w,ges}$ = 40 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in betriebsbezogenen Wohnungen bzw. $R'_{w,ges}$ = 35 dB für die Außenbauteile von Büroräumen. Die folgende Festsetzung wird empfohlen:

> Im gesamten Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

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

*) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Plangebietes.

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

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

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

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

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

6. Örtliche Bauvorschriften nach LBO (SH)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes gewährleistet. Die Festsetzungen sind großen Teils aus dem Bebauungsplan Nr. 6 übernommen.

6.1. Werbeanlagen

Um ein unangemessenes Werbeaufkommen und störende Leuchtreklamen im Nachzeitraum (Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung) zu vermeiden, sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen, zulässig. Zudem sind Werbeanlagen nur an der Außenwand von Gebäuden zulässig. Sie dürfen die Traufkante bzw. Oberkante Attika nicht überragen. Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

6.2. Gestaltung Außenhaut, Dachhaut

Die Außenwände der Gebäude sind in weißen, grauen, roten, braunen oder anthrazitfarbenen Materialien herzustellen.

Die Dacheindeckungen sind in anthrazitfarbenen, roten, rotbraunen oder braunen Materialien herzustellen.

6.3. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO

Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Maßnahmen werden auch im Umweltbericht *Kapitel 11 Umweltprüfung* behandelt. Für weitere Informationen wird somit auch auf den Umweltbericht verwiesen.

7.1. Öffentliche Grünflächen

7.1.1. **Zweckbestimmung Regenrückhaltung**

Im östlichen Bereich ist eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt worden. Hier soll der im wasserwirtschaftliche Konzept (siehe Kapitel 10.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung) beschriebene Regenrückhalteraum errichtet werden. Vorhaben zur Regenwasserbeseitigung sind in dem Bereich zulässig.

7.1.2. **Zweckbestimmung Knickschutz**

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

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

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

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen.

Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

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

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

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

7.2.1. Schutzmaßnahmen für die Knicks

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

- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.
- Vom Regenrückhalteraum zum östlichen Graben darf ausnahmsweise eine Leitung zur Ableitung des Regenwassers angelegt werden.
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 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.

7.2.2. **Einzelbäume**

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

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

7.3. Begrünung des Straßenraums und der Gewerbegrundstücke, Einfriedungen

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

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

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

7.4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 15.03. ausgeführt werden.

7.5. Externe Kompensationsfläche

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 21 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einem anerkannten Ökokonto innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs abzulösen sein.

8. Boden, Altlasten und Altablagerungen

8.1. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend einer allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit des Geologischen Büros Thomas Voß vom 05.02.2016 (Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit) mit insgesamt 6 Bohrpunkten, stehen im Bereich des Plangebietes in einer Tiefe von bis zu 4,00 m Flugdecksande an. Dazwischen befinden sich vielfach von organischen Böden durchzogene Schichten. Diese wurden bei den Sondierungen ab einer Tiefe zwischen 1,00 und 2,20 m u. GOK in unterschiedlichen Mächtigkeiten und Zusammensetzungen angetroffen. Vorwiegend handelt es sich dabei um Schluffmudde, die sich aus einem schwach organischen, feinsandigen Schluff zusammensetzt und zum Teil darunter liegender Torfmudde.

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

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

Das Gutachten empfiehlt auch Keller gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten. Dafür wurde die folgende textliche Festsetzung in den B-Plan 21 aufgenommen:

- Keller sind gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten.
- Die Empfehlungen zur Untersuchung des Baugrundes und auf die Bodenaufhöhungen sind in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen genannt.

Abbildung 5 - Lageplan der Bohrproben (ohne Maßstab)



8.2. Bodenaushub

Die genauen Bodenmengen können im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht abschließend benannt werden, da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die endgültigen Gewerbetreibenden noch nicht feststehen. Grundsätzlich sollte der anfallende Bodenaushub soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise widerverwendet werden (z.B. für Aufschüttungen aufgrund der im Bodengutachten genannten Bodenverhältnisse - Siehe vorheriges Kapitel). Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgt.

Informationsmaterial über Inhalte zum Bodenschutz können dem LABO-Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach dem BauGB" vom Januar 2009 entnommen werden.

(https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_ 494.pdf)

Die Untere Bodenschutzbehörde wies ergänzend darauf hin, dass der Mutterboden, Schichtstärke 0,3-0,6 m, wegen seiner fehlenden technischen Eignung nicht unter den gewerblich genutzten Bereichen verbleiben und auch nicht zur Aufschüttung im Plangeltungsbereich verwendet werden kann, da sonst ein erhöhter Nährstoffaustrag in das bis zur natürlichen Geländehöhe anstehende Grundwasser erfolgt.

8.3. Altlasten, Altablagerungen

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

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

9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrlichen Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hauptstraße (L 107) - Abschnitt 020 bei ca. Station 0,420. Die vorgeschlagene Anbindung führt zwischen zwei Bäumen hindurch; der Knick kann hier durchbrochen werden. Eine Erschließung über die Jägerstraße wurde ebenfalls geprüft. Die Jägerstraße ist zu schmal für den LKW-Verkehr. Sie müsste ausgebaut werden, was den wertvollen Baumbestand und den Knick gefährden würde. Zudem ist die Erschließung über die Jägerstraße mit zusätzlichen Schallimmissionen für die Anwohner des Fasanenweges verbunden.

Die Erschließungsstraße wurde als Wendeschleife für Lastzüge mit einer maximalen Straßenbreite von 6,50 m dimensioniert. Seitlich der Erschließungsstraße ist eine Fläche für Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Seitens des Auftraggebers ist eine Schrägaufstellung im Winkel von 45° auf der vom Wendekreis her ausfahrenden Straßenseite gewünscht.

Gemäß der Verträglichkeitsprüfung im wasserwirtschaftlichen Konzept (dänekamp + partner beratende Ingenieure; 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des B-Plan Nr. 21 "Jägerstraße / Hauptstraße Wasserwirtschaftliches Konzept; Pinneberg; Stand: Okt. 2016) werden die sich ergebenden Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer beim Ab- und Ausbiegen aus bzw. in das Erschließungsgebiet als gering und somit verträglich eingestuft.

Die erforderlichen Sichtfelder nach RaSt 06 werden eingehalten, sofern der Bewuchs der sich im Anfahrtsbereich befindlichen Bäume bis zu einer Höhe von 2,50 m über GOK freigehalten wird. Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung verzeichnet. Sie befinden sich Größenteils außerhalb des Plangebietes. Die Gemeinde wird die dauerhafte Herstellung und Freihaltung betreuen.

Der Kreis Pinneberg wies zusätzlich darauf hin, dass pro Wohneinheit (ggf. Betriebsleiterwohnungen) mindestens 2 Stellplätze herzustellen sind, für Besucher sind zusätzlich ausreichend Stellplätze vorzuhalten, die umgebenden Straßen können keinen weiteren Verkehr aufnehmen.

Mit einem größeren Fußgängeraufkommen rechnet die Gemeinde bei der Größe des Gewerbegebietes nicht. Eine Anbindung an die westlich befindliche Fußgängerampel ist durch den bestehenden Knick nicht möglich. Fußgänger müssen die Hauptstraße queren und den nördlich der Hauptstraße befindlichen Gehweg nutzen.

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

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

10. Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

10.2. Müllabfuhr

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

10.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Für die fachgerechte Entsorgung des Schmutzwassers wurde von dem Büro dänekamp + partner aus Pinneberg ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt (Stand Okt./Nov. 2016).

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

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

Als erforderliches Volumen für ein offenes Regenrückhaltebecken (RRB) ergeben sich rd. 534 m³. Im südlichen Brandschutzbereich ist zur Vorbehandlung des Regenwassers ein Absetzbereich (rd. 20 m x 20 m, Böschungsneigung 1:1,5) vorgesehen. Das Regenwasser soll über einen Kanal bis DN 600 vom Norden der Erschließungsstraße und entlang der südlichen Bebauungsgrenze in Richtung Osten transportiert werden, wo der Kanal rd. 0,50 m oberhalb des Dauerwasserspiegels bei rd. 8,85 m NN in das Absetzbecken mündet. Dabei wird der Kanal auch über Privatgrund geführt, für das ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingerichtet wurde (siehe auch Kapitel 0 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Festsetzung I.2.1 ist entsprechend zu beachten (siehe auch Kapitel 4.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind).

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

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten).

Eine Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist zwingend erforderlich. Bei der Berechnung wurde von metallfreiem Dachmaterial ausgegangen. Zur Vorbehandlung ist ein dem Regenrückhaltebecken vorgeschaltetes Absetzbecken vorgesehen. In dem B-Plangebiet dürfen somit keine metallhaltigen Dachmaterialien verwendet werden.

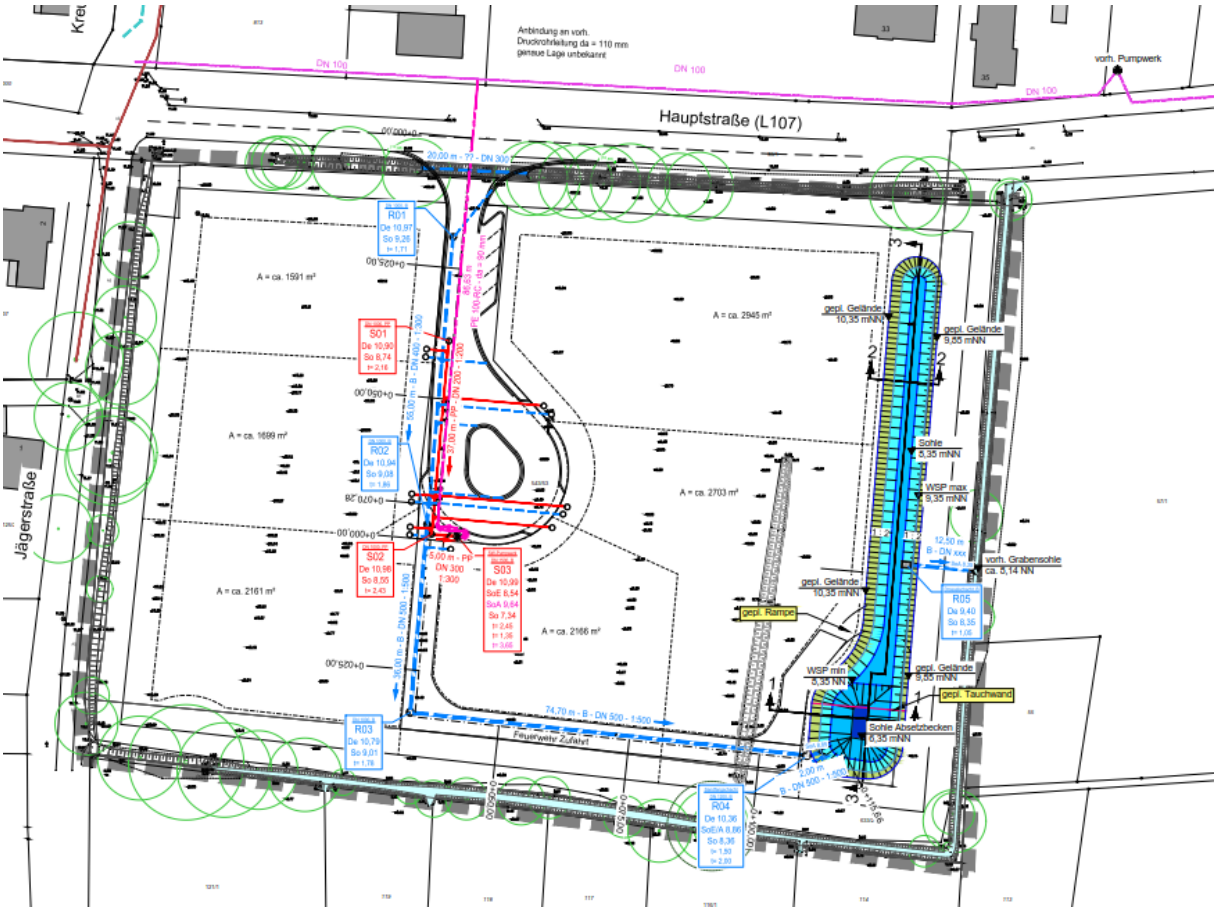
Zum Absaugen der Schwimmstoffe aus dem Absetzbecken sowie als Feuerwehrzufahrt ist vor dem Absetzbecken und im Bereich des geplanten Leitungsrechtes ein Zufahrtsweg aus Schotterrasen vorgesehen (Von der Planstraße nach Süden durch den Waldabstand bis zum Absatzbecken; Der Bereich nördlich des Absatzbeckens wird nicht befestigt. Die erforderliche Breite an den Kurven des Zufahrtsweges wurde mit Hilfe von Schleppkurven ermittelt und ist in dem Lageplan für das wasserwirtschaftliche Konzept dargestellt.

Im Falle einer alle x Jahre stattfindenden Pflegemaßnahme, hat Herr Kastrup von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) einer Befahrung des Knickschutzstreifens bzw. den zweimal 5 m Streifen entlang des Knicks vorab mündlich zugestimmt.

Um die fachgerechte Beseitigung des Niederschlagswassers zu gewährleisten, wurden die folgende textliche Festsetzung aufgenommen, an die sich die Bauherren halten müssen:

- Das anfallende Regenwasser ist über einen Kanal vom Norden der Erschließungsstraße und entlang der südlichen Bebauungsgrenze in Richtung Osten in das Absetzbecken zu transportieren.
- Im Plangebiet sind metallhaltigen Dachmaterialien unzulässig.

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



Die offenen Gräben an den Grenzen des überplanten Gebietes sind, mit Ausnahme des Straßenseitengrabens an der Hauptstraße, offen zu halten.

11. Umweltprüfung

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

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

11.1. Einleitung

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

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

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

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

11.2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das ca. 2,01 ha große Plangebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet von Heidgraben, südlich der Hauptstraße und östlich der Jägerstraße.

Im Norden grenzen entlang der Hauptstraße gemischte und gewerbliche Bauflächen an. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzbestände, die in Teilen als Wald klassifiziert sind. Im Westen ist eine Wohnbebauung vorhanden.

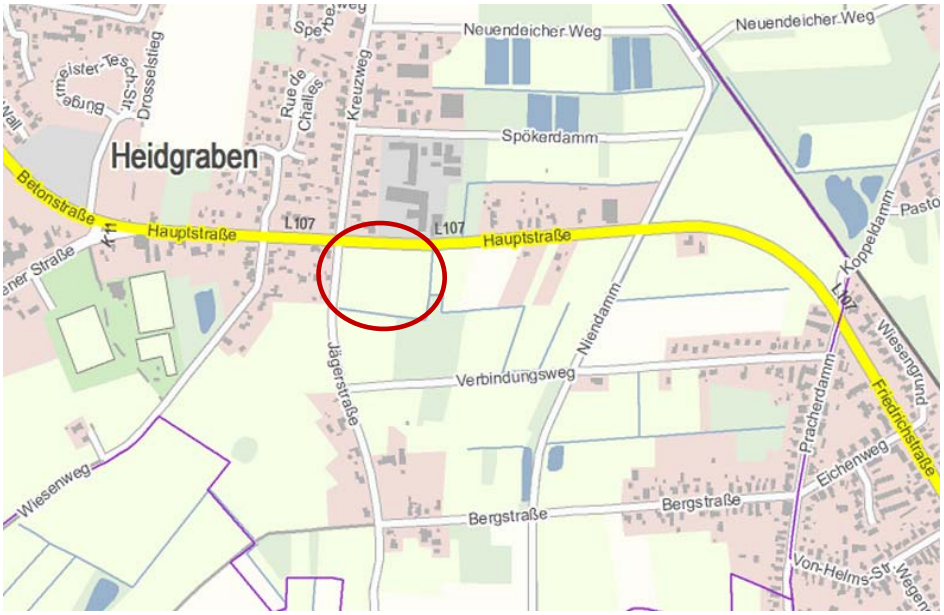


Abb. 1 Lage im Raum

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes geschaffen werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Hauptstraße (Landesstraße L 107) über eine Stichstraße mit einem Wendehammer.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan wird auf der vorbereiteten Planungsebene geändert. Die 12. FNP-Änderung stellt ein Gewerbegebiet dar.

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in offener Bauweise vor. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Einschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich auf die Schallimmissionen.



Abb. 2 B-Planentwurf (Quelle: DN STADTPLANUNG 24.11.2016)

Die zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich an der Nachbarbebauung im Bestand und wird mit 9 m festgesetzt.

Die prägenden Grünstrukturen in Form von Knicks an den Plangebietsgrenzen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knickschutzstreifen überlagert sind. Zwischen den Baugrenzen und öffentlichen Grünflächen wird ein Abstand von 5 m eingehalten.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke oder begrünter Zaun herzustellen.

Das Regenwasser wird in einem Kanal gesammelt und einer festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. Grünfläche mit Anlage eines Regenrückhaltebeckens zugeführt.

In Bezug auf den Immissionsschutz werden Emissionskontingente für die Teilgebiete Gewerbegebiet GE-West und GE-Ost sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,008 ha. Die Festsetzungen des B-Planes haben folgenden Flächenumfang:

Gewerbegebiet	1,324 ha
Verkehrsflächen	0,119 ha
Öffentliche Grünflächen	0,565 ha

11.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Der Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998) stellt dar, dass sich das Plangebiet am Rand einer Grünzäsur befindet. Heidgraben ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und kann unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Mit dem Erhalt der randlichen Knicks sowie den Übergang in die landwirtschaftliche, durch Gehölze gegliederte Feldflur werden die regionalen Freiraumstrukturen berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) stellt ein geplantes Wasserschutzgebiet dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Heidgraben (1994) wird für den westlichen Bereich (ca. 1/3 der Gesamtfläche) ein geplantes Gewerbegebiet und für den östlichen Bereich (ca. 2/3 der Gesamtfläche), dem Bestand entsprechend, Grünland dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete sowie Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden.

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.

11.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.4.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung als Grünland mit randlichen Baum- und Gehölzbeständen dar.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat aktuell keine Bedeutung für Gewerbe- und Dienstleitungsfunktionen. Es befindet sich in direkter Randlage zu Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten im Ortsrandbereich von Heidgraben.

Erholung

Das Plangebiet übernimmt keine direkten Erholungsfunktionen, ist aber Bestandteil von Grün- und Freiflächen, die an die Randzonen des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ unmittelbar angrenzen. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine regionale bis überregionale Bedeutung für die Naherholung durch die Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten Elmshorn, Uetersen und Tornesch.

Lärm

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Büro IBS 6/2016). Im Rahmen der Untersuchung wurden die schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebiete im Norden, Nordwesten und Westen sowie die Gewerbegebiete im Norden des Plangebietes einbezogen. Das nördlich des Spökerdamms gelegene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 ist als nicht vorbelastungsrelevant für die maßgeblichen Immissionsorte des Bebauungsplanes einzustufen. Potenzielle Vorbelastungen können sich dagegen aus dem näher gelegenen Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 südlich des Spökerdamms und nördlich der Hauptstraße ergeben, da die Immissionsrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete an den Immissionsorten nördlich der Hauptstraße potenziell ausgeschöpft sind.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt mit ihren Lebensräumen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Grünland genutzt. An den Rändern befinden sich Knicks mit Baumbestand und Gräben. Es ist somit als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere anzusehen. Mit den südlich und östlich angrenzenden Freiflächen bestehen Übergänge zu weiteren Lebensräumen.

Biotoptypen und Flora

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden auf Grundlage der Vermessung und Google-Earth-Luftbilder erfasst.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als beweidetes Dauergrünland dar, das von Knicks, Gräben und Baumreihen umgeben und begrenzt wird.

Der Knick auf der Nordseite an der Hauptstraße weist überwiegend Birken-Überhälter mit Stammdurchmessern zwischen 30 bis 50 cm sowie Kronendurchmessern bis zu 15 m auf und liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs. Im Knick an der Ostseite befinden sich einzelne geringmächtige Erlen und zwei größere Pappeln als Überhälter. Im Knick auf der Südseite stocken Weide, Birke, Pappel und Eiche, wobei insbesondere die Eichengruppe im Südwesten mit Stammdurchmessern bis zu 75 cm und 22 m Kronendurchmesser prägend ist. Der Knick auf der Westseite setzt sich aus überwiegend größeren Eichen (45 cm Stamm- und 17 m Kronendurchmesser) sowie geringmächtigen Eschen und Birken zusammen.

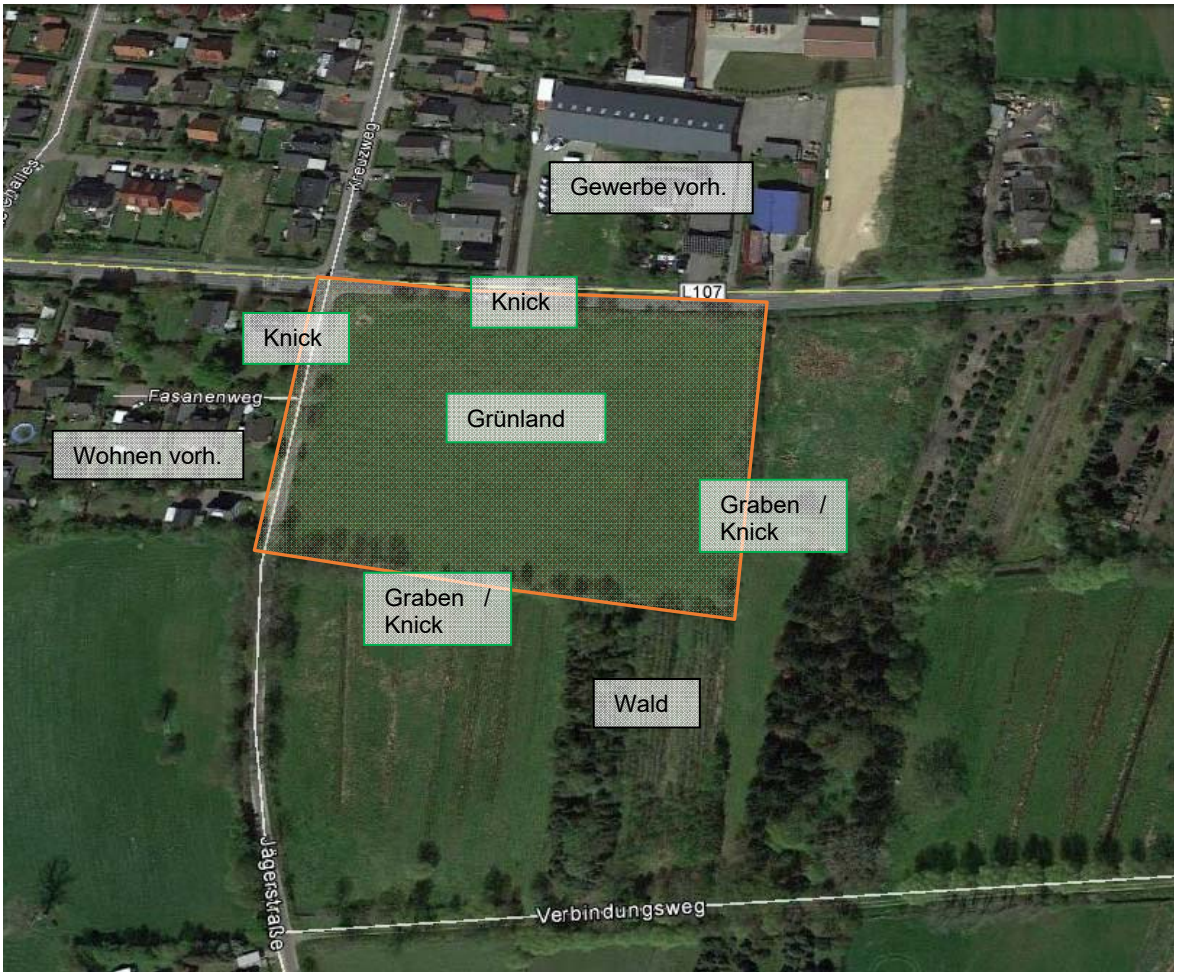


Abb. 3 Biotop- und Nutzungsstruktur (Quelle: google earth 2016)

Das Grünland ist als gegrüpptes Grünland ausgebildet und als feuchtes Grünland einzustufen. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender, ca. 80 m langer Graben ohne Gehölzbewuchs.

Im Südosten grenzt Wald an das Plangebiet an.

Bewertung

Die Knicks mit Bäumen und Gehölzen aus standortgerechten Arten stellen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie den lokalen Biotopverbund dar. Die Knickstrukturen sind darüber hinaus Gliederungselemente und besitzen für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung.

Das Grünland wird mehr oder weniger intensiv genutzt, weist aber mit den Grüppen eine erhöhte Struktur- und Artenvielfalt auf. Das Grünland steht in Verbund mit den südlich angrenzenden, teilweise feuchten Grünländern und kleinflächigen Wäldern sowie der Feuchtbrache mit Gebüschen im Osten, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ sind und als Landschaftsteile mit besonderen Biotopfunktionen zu bewerten sind. Im Zusammengang mit dem mittleren natürlichen Flurabstand des Grundwassers mit weniger als einem Meter wird der überplante Grünlandbereich als Fläche mit besonderer Bedeutung eingestuft.

Die randlich vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 (1) 4 LNatSchG. Sonstige schutzwürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden.

Fauna und Artenschutz

Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbote) beinhaltet. Das europäische Artenschutzrecht[2] verbietet es u. a., wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (…) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (…) zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten[3] aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das letztgenannte Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Nur dann wird entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Der besondere Artenschutz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen.

Grundlage zur Darstellung der Artenschutzbelange ist eine Potenzialabschätzung.

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) und Fledermäuse.

Die vorhandenen Bäume und Gehölze besitzen als potenzielle Nist-, Brut- und Wohnstätte für Vögel eine Bedeutung für den Artenschutz. Es ist ein allgemein verbreitetes Artenspektrum aus häufigen Arten der Kulturlandschaft zu erwarten, das sich aus Gehölzbrütern und Offenlandarten der Feldflur zusammensetzt. Hinweise auf die Verbreitung gefährdeter und spezialisierter Brutvogelarten sind nicht vorliegend und anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten. Die Bedeutung des Grünlandes für Wiesenbrüter ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und Kammerung durch die umgebenden Gehölze eher gering.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind die älteren Bäume als potenzielle Quartiersbäume zu bewerten. Die linearen Gehölzstrukturen können Leitlinien für Jagd- und Nahrungsflüge von Fledermäusen darstellen. Die im Randbereich der Gehölze vorkommenden strukturreichen Säume sind als Nahrungsräume geeignet, während die Grünflächen eine geringe bis mittlere potenzielle Bedeutung aufweisen.

---

[2] In Gestalt von FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie, in deutsches Recht umgesetzt u.a. im § 44 (1) BNatSchG

[3] dazu zählen alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, Haselmaus, Fischotter, viele Amphibien, Zauneidechse, Heldbock, Eremit, Grüne Mosaikjungfer u.a.)

Das Vorkommen weiterer, streng geschützter Artengruppen bzw. Arten kann für das Plangebiet anhand ihrer bekannten Verbreitungsareale und der vorgefundenen Biotopausprägung ausgeschlossen werden.

Bewertung

Das Plangebiet hat insgesamt ein geringes faunistisches Potenzial. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und weist zu 100 % offene Bodenflächen auf.

Die Topographie des Plangebietes fällt von Nordwest nach Südost von ca. 10,80 m auf 8,45 m üNN ab. Das Gelände liegt gegenüber der Jägerstraße im Westen mit rund 11,35 m üNN und der Hauptstraße im Norden mit rund 10,15 üNN deutlich tiefer.

Die Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit sind im Plangebiet anhand von sechs durchgeführten Rammkernsondierungen untersucht worden (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2/2016). Demnach stehen unter einer 0,30 bis 0,60 m starken Mutterbodenschicht bis zu einer Tiefe von 4,00 m Flugdecksande an. Im östlichen, tiefer liegenden Teil des Plangebietes sind organische Böden in einer Tiefe zwischen 1,00 bis 2,20 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundet worden, die unterschiedliche Mächtigkeiten und Zusammensetzungen aufweisen. Vorwiegend sind Schluffmudden anstehend, die aus einem schwach organischen, feinsandigen Sand bestehen, mit zum Teil darunter anliegenden 0,20 bis 0,40 m mächtigen Torfmudden. Darunter stehen eizeitliche Ablagerungen mit Geschiebelehm an. Weiterhin sind in den Sondierungen im Südwesten und Süden des Plangebietes mächtige Schluffmudden ab 3,00 m unter GOK angetroffen worden.

Gemäß Bodenübersichtskarte sind im westlichen Teil des Plangebietes als Leitbodentyp Podsole und im östlichen Teil Gley-Podsole verbreitet (vgl. LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS SCHLESWIG-HOLSTEIN, Abfrage 10/2016). Die Böden zählen zur Bodentypengesellschaft Podsol mit Gley-Podsol und Podsol-Regosol bzw. Gley-Podsol mit Gley und haben sich auf den Ausgangsgesteinen Flugsand entwickelt. Die Bodentypen sind weder selten, noch unterliegen sie einem besonderen Schutzstatus.

Die Böden weisen gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein eine sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit in den Sommermonaten auf, während sie in der Zeit von Oktober bis April als gering eingestuft wird. Eine Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser ist mittel bzw. sehr gering. Der Wasserhaushalt der Böden ist durch eine besonders geringe Feldkapazität im effektiven Wurzelraum im westlichen und eine besonders hohe Feldkapazität im südöstlichen Teil bezogen auf die regionale Bewertung gekennzeichnet. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist schwach frisch im Westen und mittel feucht im Südosten. Die Nährstoffverfügbarkeit der Böden für Pflanzen wird mit überwiegend mittel angegeben; im Südosten besteht eine besonders hohe Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum. In Bezug auf Filterfunktionen wird für weite Teile des Plangebietes ein mittlerer Bodenwasseraustausch dargestellt, während der südöstliche Teil einen besonders geringen Bodenwasseraustausch aufweist. Die Böden haben eine mittlere Ertragsfunktion.

Den ökologischen Bodenfunktionen wird insgesamt eine allgemeine Leistungsfähigkeit zugeordnet. Es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und / oder Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet einzelne Grabenabschnitte. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft das Verbandsgewässer 50a des Wasser- und Bodenverbandes Pinnau-Bilsbek-Gronau, das ca. 13 m oberhalb der südlichen Plangebietsgrenze weiter nach Osten fließt. Ein weiterer landwirtschaftlicher Graben ist an der südlichen Plangebietsgrenze vorhanden, der in den Graben 50a mündet. Für die beiden Gräben ist gemäß der Vermessung kein eindeutiges Gefälle erkennbar. Die Grabensohlen liegen in etwa bei 8,30 m üNN im Westen und 8,25 m üNN im Norden. Die Sohlhöhe am Ablauf Richtung Osten beträgt rund 8,14 m üNN. Innerhalb des Plangebietes sind flache Grüppen zur Entwässerung sowie ein kurzer Sammelgraben im Südosten angelegt.

Zwischen Hauptstraße und dem B-Plangebiet liegt ein Straßenseitengraben.

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper EI13 Krückau-Altmoränengeest Nord als oberer Hauptgrundwasserleiter. Die Schutzwirkung der Deckschichten hat überwiegend eine ungünstige bis mittlere Funktion.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (vgl. Kap. 4.1.3) sind in den offenen Bohrlöchern Wasserstände zwischen 0,30 und 0,50 m unter Geländeoberfläche festgestellt worden. Die Flugdecksande stellen einen oberen, offenen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2/2016). In niederschlagsreichen Zeiten steigen die Grundwasserstände in Teilen bis zur Geländeoberkante an, so dass sich Oberflächenwasser in den Senken sammelt.

Die Grundwasserspiegelhöhen werden vom Vorflutniveau und dem Umfang der Entwässerung des Plangebietes durch die Grüppen und Sammelgräben bestimmt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der anstehenden organischen Schichten nicht möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist lokal durch ein Freilandklima mit wenig veränderten Klimafaktoren geprägt. Im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen bestehen positive klimatisch ausgleichende Funktionen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist typisch für die sich nach Süden und Osten fortsetzende geesttypische Kulturlandschaft. Das Plangebiet ist Teil des ländlich geprägten Siedlungsrandes, der landwirtschaftlich genutzt wird und durch Bäume, Hecken und Gräben gegliedert wird.

Nördlich der Hauptstraße besteht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus Wohnen und Mischgebiets- sowie Gewerbegebietsnutzungen. Im Westen und Nordwesten befinden sich Wohngebiete.

Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Strukturvielfalt, Naturnähe und Bildqualität aus. Der Landschaftsraum bildet die Randzone des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ ab, der vorherrschend durch eine intensive Grünlandnutzung mit gliedernden Knicks, Oberflächengewässern und einzelnen Waldflächen bestimmt wird. Der übergeordnete Naturraum hat eine hohe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, seiner besonderen kulturhistorischen Entwicklung sowie der Eignung für die naturverträgliche Erholung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet und der weiteren Umgebung sind keine Denkmalschutzobjekte sowie archäologische Kulturdenkmale vorhanden.

Die landwirtschaftliche Produktionsfläche stellt ein sonstiges Sachgut dar.

11.4.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte keine dem Bedarf entsprechende bauliche Entwicklung für gewerbliche Nutzungen erfolgen. Das Gebiet würde vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleiben und die Böden überwiegend wenig bis gar nicht versiegelt. Die Lebensräume der Tiere und Pflanzen blieben erhalten.

Auf der anderen Seite könnte auch eine bauliche Entwicklung zentrumsferner und eventuell naturschutzfachlich sensiblerer Bereiche erfolgen.

Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kann dem Bedarf nach gewerblichen Bauflächen entsprochen werden.

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 planungsrechtlich vorbereitete und mit Rechtskraft dann zulässige Erschließung und Bebauung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Wohnen / Arbeiten und Erholung

Mit Umsetzung der Planung werden die Gewerbegebietsnutzungen in Ortsrandlage des Gemeindegebietes gestärkt.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung im übergeordneten Landschaftsraum sind nicht zu erwarten.

Lärm

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Untergliederung in die Teilflächen Gewerbegebiet GE-West und GE-Ost vorgenommen, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten mit entsprechender Einschränkung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung begrenzt werden. Damit wird im Sinne einer Gefahrenabwehr bzw. Lärmvorsoge sichergestellt, dass die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Gebäuden auch bei späterer summarischer Einwirkung der Geräusche von Gewerbe- und Industriebtrieben nicht überschritten werden, wobei Anlagen und Betriebe außerhalb des Plangebietes als Vorbelastung berücksichtigt werden. Die festgesetzten Geräuschkontingente beinhalten im GE-West zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung geringere Emissionswerte als im GE-Ost. Darüber hinaus sind die Immissionskontingente nachts so gewählt, dass nur Betriebe mit geringen nächtlichen Emissionsverhalten zulässig sind.

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurden die Verkehrszahlen aus der vorliegenden „Verkehrstechnischen Untersuchung zum Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Knoten Betonstraße (L107) / Uetersenser Straße (K11)“ zugrunde gelegt (vgl. INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT 5/2010). Demnach ergibt sich zu Spitzenzeiten ein Quell- und Zielverkehr von 127 Kfz/h bzw. 140 Kfz/h für die Hauptstraße (L107), wobei die Verteilung der Rechts- und Linksabbieger in und aus dem Plangebiet jeweils 50 % beträgt (vgl. DÄNEKAMP + PARTNER 09/2016).

In Bezug auf den Verkehrslärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich die Emissionspegel des vorhandenen Verkehrs auf der Hauptstraße und somit auch die Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Wohnbebauungen durch das Gewerbegebiet um weniger als 1 db(A) erhöhen und somit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel für den Gewerbelärm zeigt eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV und deckt damit auch die Verkehrslärmimmissionen ab. Im Hinblick auf schutzbedürftige Büroräume und betriebsbezogene Wohnungen wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme. Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem direkten und dauerhaften Verlust von vorhandenen und potenziellen Lebens- und Teillebensräumen für Tier- und Pflanzenarten.

Mit Umsetzung der Planung wird eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung überbaut. Darüber hinaus gehen die Grüppen und ein größerer Sammelgraben verloren.

Die wertvollen Knicks und Baumbestände werden bis auf einen erschließungsbedingten Durchbruch an der Hauptstraße durch entsprechende Grünfestsetzungen gesichert, die eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme darstellen. Für die Knicks auf der Nord-, West-, Süd- und Ostseite werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Knickschutz festgesetzt, die mit einer Grünflächendarstellung überlagert sind. Die langfristige Entwicklung der Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Baum- und Knickstrukturen wird ergänzend durch 5 m breite Knickschutzstreifen, den Ausschluss von Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und –abtragungen sowie Anlagen der Regenrückhaltung gewährleistet. Ergänzend wird ein Abstand von 5 m zwischen der Grünfläche und den Baugrenzen im Gewerbegebiet vorgesehen, so dass die Gebäudekanten insgesamt einen Abstand von 10 m zum Knickfuß

einhalten. Im Bereich des Knickschutzstreifens im Süden wird die Maßnahmenfläche im Kronenbereich eines größeren Überhälters zzgl. 1,50 m Schutzabstand zur Kronentraufe erweitert.

Das Erhaltungsgebot für die Knicks ist mit einem Anpflanzgebot zur Nachpflanzung und Verdichtung der Knicks in den lückigen Abschnitten kombiniert. Einzelbäume in den Knicks von mindestens 0,60 m Stammdurchmesser sind als Großbäume zu erhalten und unterliegen nicht der Knickpflege. Damit wird der Charakter der Knicks erhalten und gleichzeitig die Entwicklung bzw. Erweiterung der Gehölzstreifen als Abschirmung und landschaftliche Einbindung der Neubebauung erreicht. Für den außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Knick an der Hauptstraße sind vertragliche Regelungen für die geplante Nachpflanzung und Verdichtung zu treffen.

Die Grün- bzw. Maßnahmenflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde und werden naturnah gepflegt. Für eine ungestörte Entwicklung der Knickschutzstreifen wird eine Einzäunung gegenüber den Gewerbegrundstücken festgesetzt.

Der erschließungsbedingte Durchbruch des Knicks im Norden des Plangebietes beträgt einschließlich der Zu- und Abfahrttrichter 12,50 m.

Für Pflege und Unterhaltung des Rückhaltebeckens wie beispielsweise eine Entschlammung findet in größeren Zeitintervallen ein Befahren des Knickschutzstreifens auf der Ostseite statt.

Der Wald im Südosten des Plangebietes unterliegt den Schutzbestimmungen nach Landeswaldgesetz. Teile des südöstlichen Baufeldes befinden sich innerhalb des Waldabstandsstreifens von 30 m. Eine Unterschreitung des Waldabstandes wird jeweils im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen geprüft und kann bei Berücksichtigung entsprechender Anforderungen an den Brandschutz voraussichtlich umgesetzt werden. Auswirkungen auf die Waldlebensräume für Pflanzen und Tiere sind insgesamt nicht zu erwarten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Pflanzen und Tiere'

Um die Erschließung des Gewerbegebietes sicherzustellen, muss der Knick auf der Nordseite an der Hauptstraße auf einer Länge von 12,50 m durchbrochen, d.h. entfernt werden.

Knicks unterliegen als Biotope einem gesetzlichen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten. Bestimmte, nach Biotopverordnung des Landes Schleswig-Holstein definierte Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zulässig. Für den kompensationspflichtigen Eingriff ist ein Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG zu stellen und gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Mit der Neuplanung wird darüber hinaus ein Grünland als Fläche mit besonderer Bedeutung beansprucht.

Tab. 1 Kompensationsbedarf Schutzgut Biotope

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Arten- und Lebensgemeinschaften“		
Knickentfernung (Eingriff): Knick Nordseite 12,50 m Länge (Ausgleich 1 : 2)	12,50 m x 2 =	25 m
Flächenverlust Grünland gegrüppt einschl. Gräben 19.140 m^2 (Ausgleich 1 : 1)	19.140 m^2 x 1 =	19.140 m^2
Gesamt-Ausgleichsbedarf „Knick“		**25,00 m**
Ausgleichsbedarf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz		**19.140 m^2**

Der Gesamt-Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Knickbestand beträgt somit 25 m und für den Verlust des Grünlandes 19.140 m^2.

Ausgleich

Der Ausgleich wird durch eine Flächenzuordnung aus dem gemeindlichen Ökokonto erfolgen (vgl. Schutzgut Boden, Kap. 4.2.2.3).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Brutvögel

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 15. März durchzuführen.

Mit Umsetzung der Planung gehen Brutplätze und Nahrungshabitate für die potenziell vorkommenden Arten im Grünland verloren. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleiben für diese Brutvögel gewahrt, da in der Umgebung des Plangebietes ausreichende Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Die in der Regel in stabilen Beständen verbreiteten Arten können auf den Verlust von Brutrevieren flexibel durch das Besetzen neuer Quartiere reagieren. Für Gehölzbrüter bleiben die Lebensräume mit Erhalt der Knicks erhalten. Im Bereich des erschließungsbedingten Durchbruchs sind keine Überhälter betroffen.

Erhebliche Störungen auf die potenziellen Arten des Siedlungsrandbereichs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, so dass der lokale Erhaltungszustand der Arten gewahrt bleibt.

Fledermäuse

Das Erhaltungsgebot für die Knickstrukturen im Plangebiet trägt zur Sicherung der potenziellen Quartiersbäume bei. Die Einhaltung einer Bauzeitenregelung für die Entnahme von Bäumen / Gehölzen dient auch dem Schutz potenzieller Fledermausquartiere in der Winterzeit.

Die Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse wird durch den Verlust von Nahrungshabitaten im Bereich des überplanten Grünlandes geringfügig beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit im Gesamtlebensraum ist jedoch aufgrund der großen Aktionsradien von Fledermäusen sowie des Erhalts der Knicks mit Randstreifen als lineare Leitstrukturen für die Jagd nicht betroffen. Der lokal graduelle Verlust von Nahrungsfläche führt zu keiner erheblichen Verschlechterung für die potenziell vorkommenden Lokalpopulationen.

Störungen sind für den Erhaltungszustand der vorkommenden Arten, die an durch

Nutzungen vorgeprägte Lebensraumbedingungen am Siedlungsrand angepasst sind, artenschutzrechtlich ohne weiteren Belang.

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.

Schutzgut Boden

Durch die geplante Baugebietsausweisung wird ein auszugleichender Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der Neuversiegelung vorbereitet. Die ökologischen Bodenfunktionen werden im Bereich der beanspruchten Bau- und Erschließungsflächen vollständig aufgegeben. In Verlängerung der Erschließungsstraße wird eine teilversiegelte Zuwegung zum Regenrückhaltebecken als Schotterweg angelegt. Darüber hinaus finden Bodenveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen, Einbringen von standortfremden Bodenmaterial etc. statt.

Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes des Plangebietes sind erhebliche 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. Bei der Geländeentwicklung sind die vorhandene Grabensohle mit 8,14 m üNN im Osten im Bereich des Ablaufs des Regenrückhaltebeckens sowie der Einlauf des Regenwasserkanals mit einer Höhe von rund 0,50 m über dem Dauerwasserspiegel am Auslass, d.h. rund 8,85 m üNN einzuhalten. Daraus ergibt sich eine Geländeaufhöhung von rund 0,40 m im Westen bis zu 1,90 m im Osten des Plangebietes. Die Verlegung der Entwässerungs- und sonstigen Infrastrukturleitungen bedingt Bodenabgrabungen und Bodenumlagerungen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Abgrabungen zur Herstellung der Beckensohle von rund 1,20 m im Norden bis zu 2,80 m im Süden im Bereich des Absetzbeckens erforderlich. Die vorhandene, kleinstrukturierte Geländetopographie wird somit vollständig überformt. Für die Gründung der Gebäude und für die Erschließungsstraße sind gem. dem Baugrundgutachten voraussichtlich Bodenaustauschmaßnahmen und Drainagemaßnahmen erforderlich (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2016).

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan[4] bilanziert wird.

Die geplante Aufschüttung mit einer betroffenen Bodenfläche größer 1.000 m^2 ist gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 LNatSchG als Eingriff zu bewerten, der in einem naturschutzrechtlichen Verfahren zu behandeln ist. Dabei sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf den Boden gem. § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten und Untersuchungen entsprechend der BBodSchV und der Vollzugshilfe für § 12 BBodSchV notwendig, um das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu vermeiden. Die bodenschutzrechtliche Prüfung wird im Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlichen Verfahren im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung vorgenommen.

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden ist ein Bodenmanagement zum Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub geplant. Vorgesehen ist möglichst ein Verbleib bzw. eine geeignete Wiederverwendung. Nicht wieder verbauter Erdaushub wird nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt und der Verbleib des Bodens

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

dem Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises Pinneberg mitgeteilt. Details werden im Rahmen der weiteren Planungsumsetzung festgelegt.

Im Rahmen der Bauausführung werden darüber hinaus die Bestimmungen zum Umgang mit verunreinigtem Bodenaushub eingehalten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden'

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Gewerbegebietsfläche aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für Nebenanlagen, Stellplätze etc., so dass sich eine maximale Versiegelung von 80 % der Baufläche ergibt.

Tab. 2 Flächenbilanz Bestand / Planung

Flächenbilanz Bestand / Planung						
	Bestand [ca. m^2]			Planung [ca. m^2]		
Fläche	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Grünland	---	18.980	18.980	---	---	---
Sammelgraben im Grünland	---	160	160	---	---	---
Knick mit Graben Ost- und Südseite	---	660	660	---	---	---*
Knick Westseite	---	280	280	---	---	---*
Bauflächen						
Gewerbegebiet GE 13.960, GRZ max. 0,8	---	---	---	11.915	1.325	13.240
Verkehrsfläche	---	---	---	1.190	---	1.190
Öffentliche Grünflächen						
Maßnahmenfläche mit Erhaltungsgebot Knicks (einschl. Gräben) und Knickschutzstreifen /	---	---	---	---	4.460	4.460
Regenrückhaltung				---	1.190	1.190
Plangebiet (gesamt)	**-**	**20.080**	**20.080**	**13.105**	**6.975**	**20.080**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 13.105 m^2 zu. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 vor.

Als weiterer Eingriff in das Schutzgut Boden ist die Neuanlage des Regenrückhaltebeckens mit Bodenabgrabungen, Veränderung der Bodenverhältnisse und ggf. erforderlichen Einbau von standortfremden Bodenmaterialien und / oder Teilversiegelungen für technische Anlagen zu bewerten. Aufgrund des vorgesehenen Flächenzuschnitts verbleiben keine ausreichenden Flächenpotenziale für eine naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens. Der Eingriff in den Boden ist daher in einem Verhältnis von 1 : 1 auszugleichen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher nicht versiegelten Bodens sowie der Aufschüttung als erheblich anzusehen.

Tab. 3 Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Boden“		
Neuversiegelung -vollversiegelt- (gesamt)	13.105 m²	
Kompensationsfaktor -für wasserundurchlässige Versiegelungen-	0,5	
Kompensationsbedarf -Versiegelung wasserundurchlässig-		6.553 m²
Bodenabgrabung Regenrückhaltebecken	1.190 m²	
Kompensationsfaktor	1	
Kompensationsbedarf Bodenabgrabung		1.190 m²
Kompensationsbedarf – Versiegelung / Abgrabung gesamt –		**7.743 m²**

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.743 m² für das Schutzgut Boden.

Für den Kompensationsbedarf von gesamt 26.883 m² für die Schutzgüter Biotope (19.140 m²) und Boden (7.743 m²) müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Wenn innerhalb eines Plangebietes der Kompensationsbedarf nicht ausgeglichen werden kann, trifft das BauGB in § 135a folgende Aussage: „Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 (1a) zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist“.

Der extern zu erbringende Ausgleich erfolgt durch Zuordnung einer 26.883 m² großen Fläche aus dem gemeindlichen Ökokonto.

Im Ergebnis wird mit der Zuordnung der externen Ausgleichsfläche im vorhandenen Ökokonto eine vollständige Kompensation für das Schutzgut Boden erzielt.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Versiegelung offener Böden Auswirkungen.

Die mit der Planung verbundene Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung auf einer maximal zulässigen Fläche von rund 1,2 ha beeinflusst den Bodenwasserhaushalt negativ. Die versickerungsfähige Fläche wird dauerhaft reduziert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

Die Oberflächengewässer an der Ostseite des Plangebietes (Verbandsgewässer 50a) und an der Südseite des Plangebietes werden vollständig erhalten. Die Grüppen im Grünland sowie der Sammelgraben im Südosten mit einer Länge von rund 80 m werden überbaut.

Für die Herstellung der Baugruben sind gem. dem Baugrundgutachten geschlossene Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit durchzuführen (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2016).

Das Entwässerungskonzept sieht die Herstellung eines Schmutzwasserkanals entlang der Erschließungsstraße vor, der über eine Pumpstation und eine Druckrohrleitung an die vorhandene Leitung in der Hauptstraße anbindet (vgl. DÄNEKAMP + PARTNER 09/2016).

Das Niederschlagswasser wird unter Berücksichtigung einer maximalen Drosselabflussspende von 2 l / (s*ha) in das Verbandsgewässer 50a im Osten bzw. den landwirtschaftlichen Graben im Süden eingeleitet. Zur Rückhaltung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von rund 535 m³ vorgeschaltet, das im Osten des Plangebietes angeordnet wird. Das Regenrückhaltebecken wird als offenes Erdbecken mit einer langgestreckten Form pa-

rallel zum Graben entlang der östlichen Plangebietsgrenze angelegt. Im Süden wird ein Absetzteich zur Vorbehandlung des Regenwassers hergestellt. Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal parallel zur Erschließungsstraße gesammelt und in den Absetzteich eingeleitet.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Vermeidung schädlicher Gewässerverunreinigungen sind metallhaltige Dachmaterialien im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft bestehen geringe, lokalklimatische Auswirkungen durch die Flächenversiegelung von Boden. Eine verstärkte Aufheizung befestigter Flächen und kleinräumig herabgesetzte Verdunstungsraten bedingen eine negative Beeinflussung der örtlichen Klimafaktoren. Bau- und nutzungsbedingt ergeben sich durch den zusätzlichen Verkehr geringfügig erhöhte Abgasentwicklungen.

Die Erhaltung der Baum- und Knickstrukturen trägt zur Schadstofffilterung und Frischluftbildung bei.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten Bereich deutlich verändert. 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.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Knickstrukturen an den Rändern des Plangebietes ist eine wesentliche Minderungsmaßnahme für das Orts- und Landschaftsbild. Zum einen wird eine landschaftliche Einbindung erzielt, zum anderen werden gebietstypische Strukturelemente des Landschaftsraumes gesichert.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird eine angemessene verdichtete Bauweise am Ortseingang erreicht. Für eine bauliche Einbindung der Neubebauung wird die Höhe der Baukörper mit 9 m begrenzt und orientiert sich an der Nachbarbebauung. Als Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken oder mit Schling- und Kletterpflanzen berankte Zäune vorgesehen.

Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zur Außen- und Dachhaut der Gebäude sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen.

Zur Sicherung einer angepassten Geländeentwicklung werden Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Höhenangleichungen getroffen. In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen in den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m gemessen ab dem gewachsenen Boden zulässig. Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Gewerbegebiet sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche. Neben der Einbindung in das Landschaftsbild wird mit diesen Festsetzungen auch ein Knickschutz mit Erhalt des anstehenden Geländes in den Knickschutzstreifen erzielt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der Neubebauung wird der landwirtschaftliche Produktionsstandort aufgegeben.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei Bodenarbeiten im Rahmen der Planungsumsetzung werden eingehalten.

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

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

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

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

- Berücksichtigung der Neuversiegelung, Bodenaufschüttung und Bodenabgrabung (RHB) (Schutzgut Boden)
- Berücksichtigung von Knickabschnitts-Überplanungen und Lebensraumverlust von Grünland (Schutzgut Tiere u. Pflanzen)

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt mit den Schutzgütern Biotope, Boden, Wasser, Klima als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (Knicks)
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen (Knickschutz)
- Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen) unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zu den dauerhaft zu erhaltenden Knicks
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Hecken
- Festsetzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung

- Festsetzung / Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche für Eingriffe in Biotope, Knicks und in den Boden

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Baufeldräumung ist außerhalb des Brutzeitraumes (Zeit zwischen 15. März bis 30. September) durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

In Bezug auf den Baumschutz sind folgende Vorgaben bzw. Richtlinien zu berücksichtigen:

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“
- ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“

Festsetzungen zur Grünordnung

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

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei- oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

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

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

Mögliche Arten:

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

1.2 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

Ausnahmsweise darf vom Regenrückhalteraum zum östlichen Graben eine Leitung zur Ableitung des Regenwassers angelegt werden.

1.3 Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,60 m bzw. mind. 2,00 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

1.4 Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,50 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,40 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

1.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Gewerbegrundstücken durch einen mind. 1,20 m hohen Zaun an der Außenseite der Gewerbegrundstücke zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

2. **Einfriedigungen**

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

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

1.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Festsetzung I.2.1 (In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen in den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m gemessen ab dem gewachsenen Boden zulässig) ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

1.1 Das anfallende Regenwasser ist über einen Kanal vom Norden der Erschließungsstraße und entlang der südlichen Bebauungsgrenze in Richtung Osten in das Absetzbecken zu transportieren.

1.2 Im Plangebiet sind metallhaltige Dachmaterialien unzulässig.

1.3 Keller sind gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten.

Lärmschutzfestsetzungen

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Emissionskontingente und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei der weiteren Planung

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur vom 01. Oktober bis zum 15. März des Folgejahres zulässig bzw. durchzuführen.

11.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet. Auf der anderen Seite sind die Gewerbeflächenpotenziale aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan und aus den Bebauungsplänen Nr. 6 und 9 der Gemeinde Heidgraben zwischenzeitlich erschöpft. Es besteht seitens bestehender und auswärtiger Betriebe eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde eine Alternativflächenprüfung durchgeführt.

Insgesamt sind neun unbebaute Teilflächen im Gemeindegebiet untersucht und in Bezug auf die vorhandenen Rahmenbedingungen einschließlich der Umweltbelange bewertet worden. Ein Großteil der Flächen ist aufgrund der Vorprägung und Erschließungssituation für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung geeignet. In Bezug auf das Schutzgut Mensch würden Immissionsschutzkonflikte sowie zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sein. Weitere Flächen werden aktuell als Grün- und Freiflächen genutzt (Kleingärten, Sportanlagen).

Im Ergebnis hat die Gemeinde eine weitere Fläche gesucht, die am Ortsrand und nahe der bestehenden Gewerbegebiete liegt und zu geringen verkehrlichen Auswirkungen führt. Bei dieser Teilfläche 10 handelt es sich um das vorliegende Plangebiet. Im Vergleich zu den untersuchten Teilflächen 1 bis 9 kann eine Konzentration gewerblicher Standorte beidseitig der Landesstraße L 107 am Ortseingang mit einer verkehrlichen Anbindung an die BAB 23 erreicht werden, während die übrigen Siedlungsflächen der Wohnbauflächenentwicklung und Freiflächenversorgung zur Verfügung stehen.

11.7. Zusätzliche Angaben

11.7.1. Verfahren und Schwierigkeiten

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

11.7.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

11.7.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen werden.

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft. Es wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und von Knick- und Grabenstrukturen eingerahmt.

Das Plangebiet stellt sich damit als unversiegelt dar und kann zu 100 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Das gegrüppte Grünland in Randlage zum Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ ist als Fläche mit besonderer Bedeutung zu bewerten. Die Knicks sind geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besitzt das Plangebiet insgesamt eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Das potenzielle Artenspektrum der Brutvögel setzt sich aus typischen Vertretern der Siedlungslandschaft mit Gehölzen und Arten der halboffenen Feldflur zusammen. Die Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse besteht in potenziellen Quartiersbäumen in den Knicks sowie als Jagd- und Nahrungsgebiet.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Knicks und Knickschutzstreifen als öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum vollständigen Ausgleich der erheblichen Eingriffe durch Lebensraumverluste sowie die Bodenaufschüttung und Bodenversiegelung sind ergänzende Maßnahmen vorzusehen:

- Festsetzung / Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche in Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 15. März des Folgejahres zulässig.

Für das Schutzgut Mensch wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Festsetzung von differenzierten Geräuschkontingenten vorgesehen. Darüber hinaus werden Regelungen zum passiven Schallschutz getroffen. Durch die gewerbegebietsbezogenen Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße sind insgesamt keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

12. Denkmalschutz

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

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

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

13. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

13.1. Verteidigungsanlage Appen

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

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

13.2. Wald

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

Der Bereich des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes ist in der Planzeichnung schraffiert festgesetzt. Baufelder (Baugrenzen) die innerhalb dieses Bereiches liegen, unterliegen besonderen Anforderungen an den Brandschutz. Es darf von den baulichen Anlagen selbst keine höhere Brandgefahr ausgehen. Zudem sind auf der zur Wald gelegenen Gebäudeseite möglichst wenige Öffnungen vorzusehen. Die Fassaden und Wände sind mit nicht brennbaren Baustoffen auszuführen. Feuerungsanlagen sind erst nach fachlicher Beurteilung durch den Brandschutzdienst zulässig. Im Baugenehmigungs-verfahren wird die Zulässigkeit im Einzelfall geprüft.

14. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Gewerbeflächen	1,324
davon Geh- Fahr- ggf. auch mit Leitungsrechten	0,173
Verkehrsflächen	0,119
Öffentliche Grünflächen	0,593
davon mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung	0,119
davon mit der Zweckbestimmung Knickerhalt	0,446
davon Maßnahmenflächen	0,369
Räumlicher Geltungsbereich	**2,008**

Stand: 09.10.2016

15. Kosten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 können zurzeit noch keine Kosten genannt werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Kosten durch die Grundstücksverkäufe gedeckt werden können.

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

Heidgraben, den .....

.....

Bürgermeister

LANDSCHAFT & PLAN
Margarita Borgmann-Voss
-ehem. Rüppel & Partner-

in Kooperation mit

ZUMHOLZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Grootkoppelstraße 18
22844 Norderstedt

Gemeinde Heidgraben

Bebauungsplan Nr. 21 - Jägerstraße / Hauptstraße -

Umweltbericht

Hamburg, 3. November 2016

Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitektin BDLA

Julienstraße 8a
22761 Hamburg
Telefon (040) 890 4584
Telefax (040) 893 368
m.borgmann-voss@landschaftundplan.de
www.landschaftundplan.de

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:

ZUMHOLZ
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Grootkoppelstraße 18
22844 Norderstedt
Tel: 040 - 528 31 29/45 Fax: 040 - 528 32 01
email: buero@zumholz-la.de

in Kooperation mit

LANDSCHAFT & PLAN
Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA
T 040 890 4584, F 040 893 368
m.borgmann-voss@landschaftundplan.de
www.landschaftundplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Margarita Borgmann-Voss

Verfahrensstand:

Entwurf zur TÖB-Beteiligung und zur Öffentlichen Auslegung

Aufgestellt:

3. November 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1

2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 1

3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 3

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 4
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 4
4.1.1 Schutzgut Mensch 4
4.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 4
4.1.2.1 Biotoptypen und Flora 4
4.1.2.2 Fauna und Artenschutz 6
4.1.3 Schutzgut Boden 7
4.1.4 Schutzgut Wasser 8
4.1.5 Schutzgut Klima und Luft 8
4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild 8
4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 9
4.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 9
4.2.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 9
4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 9
4.2.2.1 Schutzgut Mensch 9
4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 10
4.2.2.3 Schutzgut Boden 12
4.2.2.4 Schutzgut Wasser 15
4.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft 15
4.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild 16
4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 16

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 16

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 19

7. Zusätzliche Angaben 20
7.1 Verfahren und Schwierigkeiten 20
7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 20
7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage im Raum 1
Abb. 2 B-Planentwurf 2
Abb. 3 Biotop- und Nutzungsstruktur 5

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Kompensationsbedarf Schutzgut Biotope 11
Tab. 2 Flächenbilanz Bestand / Planung 14
Tab. 3 Kompensationsbedarf Schutzgut Boden 14

1. Einleitung

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

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

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

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

2. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das ca. 2,01 ha große Plangebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet von Heidgraben, südlich der Hauptstraße und östlich der Jägerstraße.

Im Norden grenzen entlang der Hauptstraße gemischte und gewerbliche Bauflächen an. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzbestände, die in Teilen als Wald klassifiziert sind. Im Westen ist eine Wohnbebauung vorhanden.

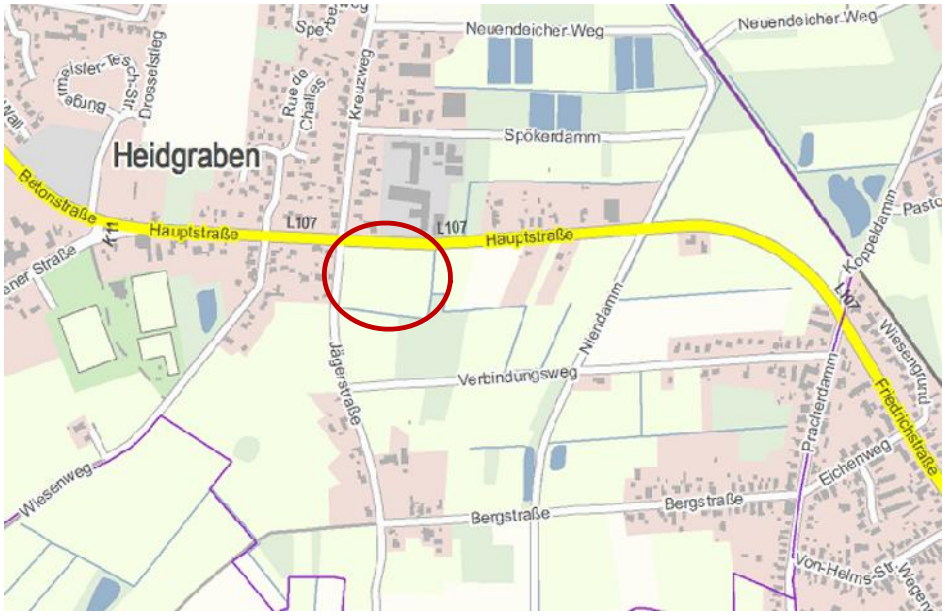


Abb. 1 Lage im Raum

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes geschaffen werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Hauptstraße (Landesstraße L 107) über eine Stichstraße mit einem Wendehammer.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Flächennutzungsplan wird auf der vorbereiteten Planungsebene geändert. Die 12. FNP-Änderung stellt ein Gewerbegebiet dar.

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in offener Bauweise vor. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Einschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich auf die Schallimmissionen.



Abb. 2 B-Planentwurf (Quelle: DN STADTPLANUNG 3.11.2016)

Die zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich an der Nachbarbebauung im Bestand und wird mit 9 m festgesetzt.

Die prägenden Grünstrukturen in Form von Knicks an den Plangebietsgrenzen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knickschutzstreifen überlagert sind. Zwischen den Baugrenzen und öffentlichen Grünflächen wird ein Abstand von 5 m eingehalten.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes sind Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke oder begrünter Zaun herzustellen.

Das Regenwasser wird in einem Kanal gesammelt und einer festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. Grünfläche mit Anlage eines Regenrückhaltebeckens zugeführt.

In Bezug auf den Immissionsschutz werden Emissionskontingente für die Teilgebiete Gewerbegebiet GE-West und GE-Ost sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,008 ha. Die Festsetzungen des B-Planes haben folgenden Flächenumfang:

Gewerbegebiet	1,296 ha
Verkehrsflächen	0,119 ha
Öffentliche Grünflächen	0,593 ha

3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Der Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd (1998) stellt dar, dass sich das Plangebiet am Rand einer Grünzäsur befindet. Heidgraben ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und kann unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Mit dem Erhalt der randlichen Knicks sowie den Übergang in die landwirtschaftliche, durch Gehölze gegliederte Feldflur werden die regionalen Freiraumstrukturen berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) stellt ein geplantes Wasserschutzgebiet dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung als Gewerbegebiet vorgesehen.

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Heidgraben (1994) wird für den westlichen Bereich (ca. 1/3 der Gesamtfläche) ein geplantes Gewerbegebiet und für den östlichen Bereich (ca. 2/3 der Gesamtfläche), dem Bestand entsprechend, Grünland dargestellt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete sowie Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden.

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.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung als Grünland mit randlichen Baum- und Gehölzbeständen dar.

4.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat aktuell keine Bedeutung für Gewerbe- und Dienstleitungsfunktionen. Es befindet sich in direkter Randlage zu Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten im Ortsrandbereich von Heidgraben.

Erholung

Das Plangebiet übernimmt keine direkten Erholungsfunktionen, ist aber Bestandteil von Grün- und Freiflächen, die an die Randzonen des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ unmittelbar angrenzen. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine regionale bis überregionale Bedeutung für die Naherholung durch die Nähe zu den Siedlungsschwerpunkten Elmshorn, Uetersen und Tornesch.

Lärm

Grundsätzlich ist im Bebauungsplanverfahren die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und ggf. zu klären, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Büro IBS 6/2016). Im Rahmen der Untersuchung wurden die schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebiete im Norden, Nordwesten und Westen sowie die Gewerbegebiete im Norden des Plangebietes einbezogen. Das nördlich des Spökerdamms gelegene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 ist als nicht vorbelastungsrelevant für die maßgeblichen Immissionsorte des Bebauungsplanes einzustufen. Potenzielle Vorbelastungen können sich dagegen aus dem näher gelegenen Gewerbegebiet im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 südlich des Spökerdamms und nördlich der Hauptstraße ergeben, da die Immissionsrichtwerte für Wohn- und Mischgebiete an den Immissionsorten nördlich der Hauptstraße potenziell ausgeschöpft sind.

4.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt mit ihren Lebensräumen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Grünland genutzt. An den Rändern befinden sich Knicks mit Baumbestand und Gräben. Es ist somit als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere anzusehen. Mit den südlich und östlich angrenzenden Freiflächen bestehen Übergänge zu weiteren Lebensräumen.

4.1.2.1 Biotoptypen und Flora

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden auf Grundlage der Vermessung und Google-Earth-Luftbilder erfasst.

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als beweidetes Dauergrünland dar, das von Knicks, Gräben und Baumreihen umgeben und begrenzt wird.

Der Knick auf der Nordseite an der Hauptstraße weist überwiegend Birken-Überhälter mit Stammdurchmessern zwischen 30 bis 50 cm sowie Kronendurchmessern bis zu 15 m auf und liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs. Im Knick an der Ostseite befinden sich einzelne geringmächtige Erlen und zwei größere Pappeln als Überhälter. Im Knick auf der Südseite stocken Weide, Birke, Pappel und Eiche, wobei insbesondere die Eichengruppe im Südwesten mit Stammdurchmessern bis zu 75 cm und 22 m Kronendurchmesser prägend ist. Der Knick auf der Westseite setzt sich aus überwiegend größeren Eichen (45 cm Stamm- und 17 m Kronendurchmesser) sowie geringmächtigen Eschen und Birken zusammen.

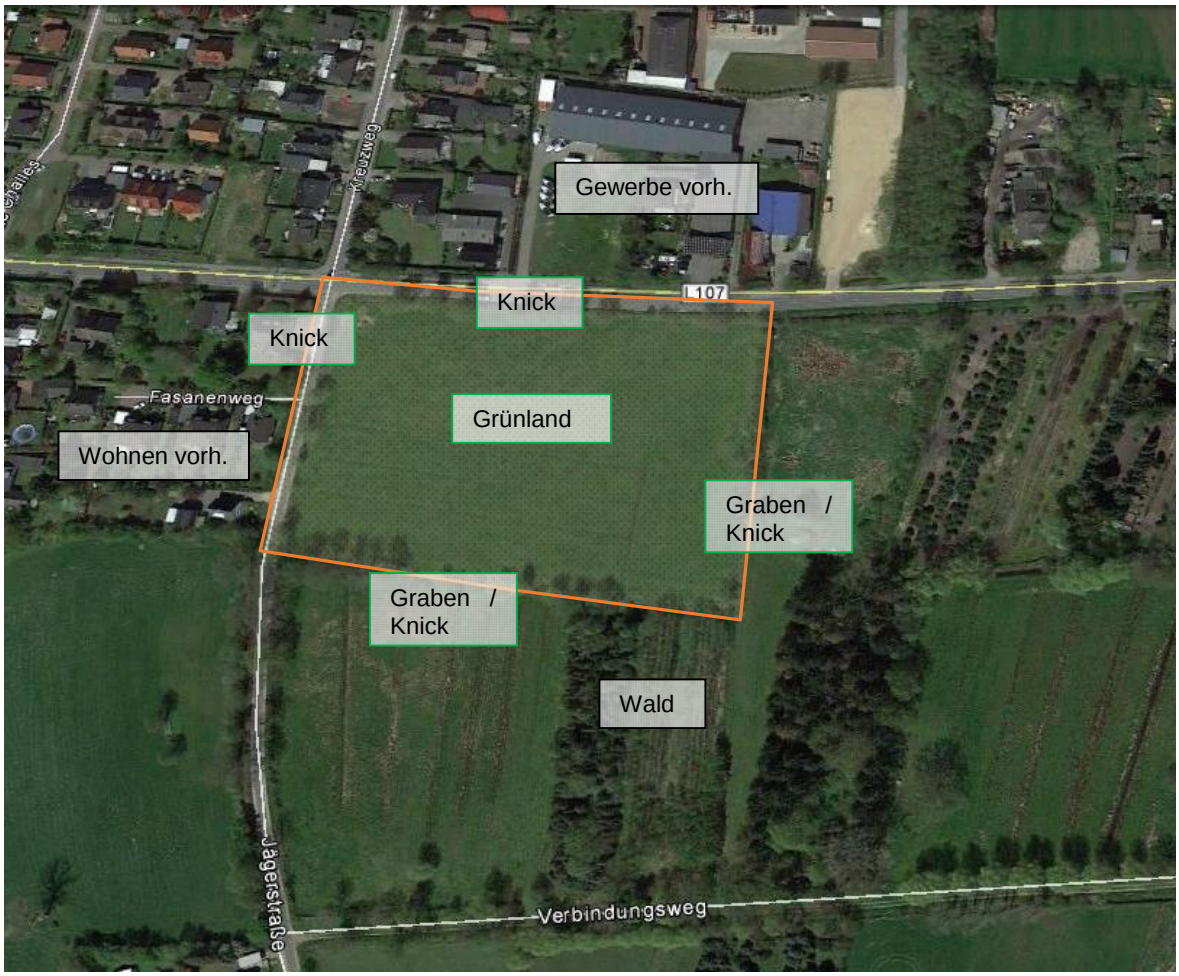


Abb. 3 Biotop- und Nutzungsstruktur (Quelle: google earth 2016)

Das Grünland ist als gegrüpptes Grünland ausgebildet und als feuchtes Grünland einzustufen. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender, ca. 80 m langer Graben ohne Gehölzbewuchs.

Im Südosten grenzt Wald an das Plangebiet an.

Bewertung

Die Knicks mit Bäumen und Gehölzen aus standortgerechten Arten stellen wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie den lokalen Biotopverbund dar. Die Knickstrukturen sind darüber hinaus Gliederungselemente und besitzen für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung.

Das Grünland wird mehr oder weniger intensiv genutzt, weist aber mit den Grüppen eine erhöhte Struktur- und Artenvielfalt auf. Das Grünland steht in Verbund mit den südlich angrenzenden, teilweise feuchten Grünländern und kleinflächigen Wäldern sowie der Feuchtbrache mit Gebüschen im Osten, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ sind und als Landschaftsteile mit besonderen Biotopfunktionen zu bewerten sind. Im Zusammengang mit dem mittleren natürlichen Flurabstand des Grundwassers mit weniger als einem Meter wird der überplante Grünlandbereich als Fläche mit besonderer Bedeutung eingestuft.

Die randlich vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 (1) 4 LNatSchG. Sonstige schutzwürdige Bereiche und Landschaftsbestandteile sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden.

4.1.2.2 Fauna und Artenschutz

Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbote) beinhaltet. Das europäische Artenschutzrecht[1] verbietet es u. a., wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (…) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (…) zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten[2] aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das letztgenannte Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Nur dann wird entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Der besondere Artenschutz ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen.

Grundlage zur Darstellung der Artenschutzbelange ist eine Potenzialabschätzung.

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) und Fledermäuse.

Die vorhandenen Bäume und Gehölze besitzen als potenzielle Nist-, Brut- und Wohnstätte für Vögel eine Bedeutung für den Artenschutz. Es ist ein allgemein verbreitetes Artenspektrum aus häufigen Arten der Kulturlandschaft zu erwarten, das sich aus Gehölzbrütern und Offenlandarten der Feldflur zusammensetzt. Hinweise auf die Verbreitung gefährdeter und spezialisierter Brutvogelarten sind nicht vorliegend und anhand der Habitatstrukturen im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten. Die Bedeutung des Grünlandes für Wiesenbrüter ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche und Kammerung durch die umgebenden Gehölze eher gering.

In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind die älteren Bäume als potenzielle Quartiersbäume zu bewerten. Die linearen Gehölzstrukturen können Leitlinien für Jagd- und Nahrungsflüge von Fledermäusen darstellen. Die im Randbereich der Gehölze vorkommenden strukturreichen Säume sind als Nahrungsräume geeignet, während die Grünflächen eine geringe bis mittlere potenzielle Bedeutung aufweisen.

---

[1] In Gestalt von FFH- und EU-Vogelschutzrichtlinie, in deutsches Recht umgesetzt u.a. im § 44 (1) BNatSchG
[2] dazu zählen alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, Haselmaus, Fischotter, viele Amphibien, Zauneidechse, Heldbock, Eremit, Grüne Mosaikjungfer u.a.)

Das Vorkommen weiterer, streng geschützter Artengruppen bzw. Arten kann für das Plangebiet anhand ihrer bekannten Verbreitungsareale und der vorgefundenen Biotopausprägung ausgeschlossen werden.

Bewertung

Das Plangebiet hat insgesamt ein geringes faunistisches Potenzial. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

4.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und weist zu 100 % offene Bodenflächen auf.

Die Topographie des Plangebietes fällt von Nordwest nach Südost von ca. 10,80 m auf 8,45 m üNN ab. Das Gelände liegt gegenüber der Jägerstraße im Westen mit rund 11,35 m üNN und der Hauptstraße im Norden mit rund 10,15 üNN deutlich tiefer.

Die Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit sind im Plangebiet anhand von sechs durchgeführten Rammkernsondierungen untersucht worden (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2/2016). Demnach stehen unter einer 0,30 bis 0,60 m starken Mutterbodenschicht bis zu einer Tiefe von 4,00 m Flugdecksande an. Im östlichen, tiefer liegenden Teil des Plangebietes sind organische Böden in einer Tiefe zwischen 1,00 bis 2,20 m unter Geländeoberkante (GOK) erkundet worden, die unterschiedliche Mächtigkeiten und Zusammensetzungen aufweisen. Vorwiegend sind Schluffmudden anstehend, die aus einem schwach organischen, feinsandigen Sand bestehen, mit zum Teil darunter anliegenden 0,20 bis 0,40 m mächtigen Torfmudden. Darunter stehen eizeitliche Ablagerungen mit Geschiebelehm an. Weiterhin sind in den Sondierungen im Südwesten und Süden des Plangebietes mächtige Schluffmudden ab 3,00 m unter GOK angetroffen worden.

Gemäß Bodenübersichtskarte sind im westlichen Teil des Plangebietes als Leitbodentyp Podsole und im östlichen Teil Gley-Podsole verbreitet (vgl. LANDWIRTSCHAFTS- UND UMWELTATLAS SCHLESWIG-HOLSTEIN, Abfrage 10/2016). Die Böden zählen zur Bodentypengesellschaft Podsol mit Gley-Podsol und Podsol-Regosol bzw. Gley-Podsol mit Gley und haben sich auf den Ausgangsgesteinen Flugsand entwickelt. Die Bodentypen sind weder selten, noch unterliegen sie einem besonderen Schutzstatus.

Die Böden weisen gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein eine sehr geringe Verdichtungsempfindlichkeit in den Sommermonaten auf, während sie in der Zeit von Oktober bis April als gering eingestuft wird. Eine Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser ist mittel bzw. sehr gering. Der Wasserhaushalt der Böden ist durch eine besonders geringe Feldkapazität im effektiven Wurzelraum im westlichen und eine besonders hohe Feldkapazität im südöstlichen Teil bezogen auf die regionale Bewertung gekennzeichnet. Die bodenkundliche Feuchtestufe ist schwach frisch im Westen und mittel feucht im Südosten. Die Nährstoffverfügbarkeit der Böden für Pflanzen wird mit überwiegend mittel angegeben; im Südosten besteht eine besonders hohe Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum. In Bezug auf Filterfunktionen wird für weite Teile des Plangebietes ein mittlerer Bodenwasseraustausch dargestellt, während der südöstliche Teil einen besonders geringen Bodenwasseraustausch aufweist. Die Böden haben eine mittlere Ertragsfunktion.

Den ökologischen Bodenfunktionen wird insgesamt eine allgemeine Leistungsfähigkeit zugeordnet. Es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und / oder Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.

4.1.4 Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer sind im Plangebiet einzelne Grabenabschnitte. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft das Verbandsgewässer 50a des Wasser- und Bodenverbandes Pinnau-Bilsbek-Gronau, das ca. 13 m oberhalb der südlichen Plangebietsgrenze weiter nach Osten fließt. Ein weiterer landwirtschaftlicher Graben ist an der südlichen Plangebietsgrenze vorhanden, der in den Graben 50a mündet. Für die beiden Gräben ist gemäß der Vermessung kein eindeutiges Gefälle erkennbar. Die Grabensohlen liegen in etwa bei 8,30 m üNN im Westen und 8,25 m üNN im Norden. Die Sohlhöhe am Ablauf Richtung Osten beträgt rund 8,14 m üNN. Innerhalb des Plangebietes sind flache Grüppen zur Entwässerung sowie ein kurzer Sammelgraben im Südosten angelegt.

Zwischen Hauptstraße und dem B-Plangebiet liegt ein Straßenseitengraben.

Der Planungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper El13 Krückau-Altmoränengeest Nord als oberer Hauptgrundwasserleiter. Die Schutzwirkung der Deckschichten hat überwiegend eine ungünstige bis mittlere Funktion.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (vgl. Kap. 4.1.3) sind in den offenen Bohrlöchern Wasserstände zwischen 0,30 und 0,50 m unter Geländeoberfläche festgestellt worden. Die Flugdecksande stellen einen oberen, offenen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2/2016). In niederschlagsreichen Zeiten steigen die Grundwasserstände in Teilen bis zur Geländeoberkante an, so dass sich Oberflächenwasser in den Senken sammelt.

Die Grundwasserspiegelhöhen werden vom Vorflutniveau und dem Umfang der Entwässerung des Plangebietes durch die Grüppen und Sammelgräben bestimmt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der anstehenden organischen Schichten nicht möglich.

4.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist lokal durch ein Freilandklima mit wenig veränderten Klimafaktoren geprägt. Im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Grün- und Freiflächen bestehen positive klimatisch ausgleichende Funktionen.

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes ist typisch für die sich nach Süden und Osten fortsetzende geesttypische Kulturlandschaft. Das Plangebiet ist Teil des ländlich geprägten Siedlungsrandes, der landwirtschaftlich genutzt wird und durch Bäume, Hecken und Gräben gegliedert wird.

Nördlich der Hauptstraße besteht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus Wohnen und Mischgebiets- sowie Gewerbegebietsnutzungen. Im Westen und Nordwesten befinden sich Wohngebiete.

Das Plangebiet zeichnet sich insgesamt durch eine hohe Strukturvielfalt, Naturnähe und Bildqualität aus. Der Landschaftsraum bildet die Randzone des Landschaftsschutzgebietes „Moorige Feuchtgebiete“ ab, der vorherrschend durch eine intensive Grünlandnutzung mit gliedernden Knicks, Oberflächengewässern und einzelnen Waldflächen bestimmt wird. Der übergeordnete Naturraum hat eine hohe Bedeutung für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, seiner besonderen kulturhistorischen Entwicklung sowie der Eignung für die naturverträgliche Erholung.

4.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Im Plangebiet und der weiteren Umgebung sind keine Denkmalschutzobjekte sowie archäologische Kulturdenkmale vorhanden.

Die landwirtschaftliche Produktionsfläche stellt ein sonstiges Sachgut dar.

4.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.2.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte keine dem Bedarf entsprechende bauliche Entwicklung für gewerbliche Nutzungen erfolgen. Das Gebiet würde vermutlich weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche verbleiben und die Böden überwiegend wenig bis gar nicht versiegelt. Die Lebensräume der Tiere und Pflanzen blieben erhalten.

Auf der anderen Seite könnte auch eine bauliche Entwicklung zentrumsferner und eventuell naturschutzfachlich sensiblerer Bereiche erfolgen.

4.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kann dem Bedarf nach gewerblichen Bauflächen entsprochen werden.

Durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 21 planungsrechtlich vorbereitete und mit Rechtskraft dann zulässige Erschließung und Bebauung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten.

4.2.2.1 Schutzgut Mensch

Wohnen / Arbeiten und Erholung

Mit Umsetzung der Planung werden die Gewerbegebietsnutzungen in Ortsrandlage des Gemeindegebietes gestärkt.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung im übergeordneten Landschaftsraum sind nicht zu erwarten.

Lärm

Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Untergliederung in die Teilflächen Gewerbegebiet GE-West und GE-Ost vorgenommen, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten mit entsprechender Einschränkung der gewerblichen bzw. indust-

riellen Nutzung begrenzt werden. Damit wird im Sinne einer Gefahrenabwehr bzw. Lärmvorsoge sichergestellt, dass die maximal zulässigen Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Gebäuden auch bei späterer summarischer Einwirkung der Geräusche von Gewerbe- und Industriebtrieben nicht überschritten werden, wobei Anlagen und Betriebe außerhalb des Plangebietes als Vorbelastung berücksichtigt werden. Die festgesetzten Geräuschkontingente beinhalten im GE-West zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung geringere Emissionswerte als im GE-Ost. Darüber hinaus sind die Immissionskontingente nachts so gewählt, dass nur Betriebe mit geringen nächtlichen Emissionsverhalten zulässig sind.

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurden die Verkehrszahlen aus der vorliegenden „Verkehrstechnischen Untersuchung zum Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Knoten Betonstraße (L107) / Uetersenser Straße (K11)“ zugrunde gelegt (vgl. INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT 5/2010). Demnach ergibt sich zu Spitzenzeiten ein Quell- und Zielverkehr von 127 Kfz/h bzw. 140 Kfz/h für die Hauptstraße (L107), wobei die Verteilung der Rechts- und Linksabbieger in und aus dem Plangebiet jeweils 50 % beträgt (vgl. DÄNEKAMP + PARTNER 09/2016).

In Bezug auf den Verkehrslärm kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich die Emissionspegel des vorhandenen Verkehrs auf der Hauptstraße und somit auch die Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Wohnbebauungen durch das Gewerbegebiet um weniger als 1 db(A) erhöhen und somit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel für den Gewerbelärm zeigt eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV und deckt damit auch die Verkehrslärmimmissionen ab. Im Hinblick auf schutzbedürftige Büroräume und betriebsbezogene Wohnungen wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen.

4.2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme. Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem direkten und dauerhaften Verlust von vorhandenen und potenziellen Lebens- und Teillebensräumen für Tier- und Pflanzenarten.

Mit Umsetzung der Planung wird eine als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung überbaut. Darüber hinaus gehen die Grüppen und ein größerer Sammelgraben verloren.

Die wertvollen Knicks und Baumbestände werden bis auf einen erschließungsbedingten Durchbruch an der Hauptstraße durch entsprechende Grünfestsetzungen gesichert, die eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme darstellen. Für die Knicks auf der Nord-, West-, Süd- und Ostseite werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Knickschutz festgesetzt, die mit einer Grünflächendarstellung überlagert sind. Die langfristige Entwicklung der Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Baum- und Knickstrukturen wird ergänzend durch 5 m breite Knickschutzstreifen, den Ausschluss von Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und –abtragungen sowie Anlagen der Regenrückhaltung gewährleistet. Ergänzend wird ein Abstand von 5 m zwischen der Grünfläche und den Baugrenzen im Gewerbegebiet vorgesehen, so dass die Gebäudekanten insgesamt einen Abstand von 10 m zum Knickfuß einhalten. Im Bereich des Knickschutzstreifens im Süden wird die Maßnahmenfläche im Kronenbereich eines größeren Überhälters zzgl. 1,50 m Schutzabstand zur Kronentraufe erweitert.

Das Erhaltungsgebot für die Knicks ist mit einem Anpflanzgebot zur Nachpflanzung und Verdichtung der Knicks in den lückigen Abschnitten kombiniert. Einzelbäume in den Knicks von

mindestens 0,60 m Stammdurchmesser sind als Großbäume zu erhalten und unterliegen nicht der Knickpflege. Damit wird der Charakter der Knicks erhalten und gleichzeitig die Entwicklung bzw. Erweiterung der Gehölzstreifen als Abschirmung und landschaftliche Einbindung der Neubebauung erreicht. Für den außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Knick an der Hauptstraße sind vertragliche Regelungen für die geplante Nachpflanzung und Verdichtung zu treffen.

Die Grün- bzw. Maßnahmenflächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde und werden naturnah gepflegt. Für eine ungestörte Entwicklung der Knickschutzstreifen wird eine Einzäunung gegenüber den Gewerbegrundstücken festgesetzt.

Der erschließungsbedingte Durchbruch des Knicks im Norden des Plangebietes beträgt einschließlich der Zu- und Abfahrttrichter 12,50 m.

Für Pflege und Unterhaltung des Rückhaltebeckens wie beispielsweise eine Entschlammung findet in größeren Zeitintervallen ein Befahren des Knickschutzstreifens auf der Ostseite statt.

Der Wald im Südosten des Plangebietes unterliegt den Schutzbestimmungen nach Landeswaldgesetz. Teile des südöstlichen Baufeldes befinden sich innerhalb des Waldabstandsstreifens von 30 m. Eine Unterschreitung des Waldabstandes wird jeweils im Baugenehmigungsverfahren einzelfallbezogen geprüft und kann bei Berücksichtigung entsprechender Anforderungen an den Brandschutz voraussichtlich umgesetzt werden. Auswirkungen auf die Waldlebensräume für Pflanzen und Tiere sind insgesamt nicht zu erwarten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Pflanzen und Tiere'

Um die Erschließung des Gewerbegebietes sicherzustellen, muss der Knick auf der Nordseite an der Hauptstraße auf einer Länge von 12,50 m durchbrochen, d.h. entfernt werden.

Knicks unterliegen als Biotope einem gesetzlichen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 21 (1) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten. Bestimmte, nach Biotopverordnung des Landes Schleswig-Holstein definierte Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zulässig. Für den kompensationspflichtigen Eingriff ist ein Ausnahmeantrag nach § 30 BNatSchG zu stellen und gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Mit der Neuplanung wird darüber hinaus ein Grünland als Fläche mit besonderer Bedeutung beansprucht.

Tab. 1 Kompensationsbedarf Schutzgut Biotope

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Arten- und Lebensgemeinschaften"		
Knickentfernung (Eingriff): Knick Nordseite 12,50 m Länge (Ausgleich 1 : 2)	12,50 m x 2 =	25 m
Flächenverlust Grünland gegrüppt einschl. Gräben 19.140 m² (Ausgleich 1 : 1)	19.140 m² x 1 =	19.140 m²
Gesamt-Ausgleichsbedarf „Knick"		**25,00 m**
Ausgleichsbedarf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz		**19.140 m²**

Der Gesamt-Ausgleichsbedarf für Eingriffe in den Knickbestand beträgt somit 25 m und für den Verlust des Grünlandes 19.140 m².

Ausgleich

Der Ausgleich wird durch eine Flächenzuordnung aus dem gemeindlichen Ökokonto erfolgen (vgl. Schutzgut Boden, Kap. 4.2.2.3).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Brutvögel

Damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 15. März durchzuführen.

Mit Umsetzung der Planung gehen Brutplätze und Nahrungshabitate für die potenziell vorkommenden Arten im Grünland verloren. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleiben für diese Brutvögel gewahrt, da in der Umgebung des Plangebietes ausreichende Ausweichquartiere zur Verfügung stehen. Die in der Regel in stabilen Beständen verbreiteten Arten können auf den Verlust von Brutrevieren flexibel durch das Besetzen neuer Quartiere reagieren. Für Gehölzbrüter bleiben die Lebensräume mit Erhalt der Knicks erhalten. Im Bereich des erschließungsbedingten Durchbruchs sind keine Überhälter betroffen.

Erhebliche Störungen auf die potenziellen Arten des Siedlungsrandbereichs sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, so dass der lokale Erhaltungszustand der Arten gewahrt bleibt.

Fledermäuse

Das Erhaltungsgebot für die Knickstrukturen im Plangebiet trägt zur Sicherung der potenziellen Quartiersbäume bei. Die Einhaltung einer Bauzeitenregelung für die Entnahme von Bäumen / Gehölzen dient auch dem Schutz potenzieller Fledermausquartiere in der Winterzeit.

Die Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse wird durch den Verlust von Nahrungshabitaten im Bereich des überplanten Grünlandes geringfügig beeinträchtigt. Die Funktionsfähigkeit im Gesamtlebensraum ist jedoch aufgrund der großen Aktionsradien von Fledermäusen sowie des Erhalts der Knicks mit Randstreifen als lineare Leitstrukturen für die Jagd nicht betroffen. Der lokal graduelle Verlust von Nahrungsfläche führt zu keiner erheblichen Verschlechterung für die potenziell vorkommenden Lokalpopulationen.

Störungen sind für den Erhaltungszustand der vorkommenden Arten, die an durch Nutzungen vorgeprägte Lebensraumbedingungen am Siedlungsrand angepasst sind, artenschutzrechtlich ohne weiteren Belang.

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.

4.2.2.3 Schutzgut Boden

Durch die geplante Baugebietsausweisung wird ein auszugleichender Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der Neuversiegelung vorbereitet. Die ökologischen Bodenfunktionen werden im Bereich der beanspruchten Bau- und Erschließungsflächen vollständig aufgegeben. In Verlängerung der Erschließungsstraße wird eine teilversiegelte Zuwegung zum Regenrückhaltebecken als Schotterweg angelegt. Darüber hinaus finden Bodenveränderungen

durch Aufschüttungen und Abgrabungen, Einbringen von standortfremden Bodenmaterial etc. statt.

Zur Herstellung einer ausreichenden Entwässerung sowie eines tragfähigen Baugrundes des Plangebietes sind erhebliche Auffüllungen bis zu einer Stärke von rund 2 m erforderlich, damit ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen der versickerungswirksamen Fläche der Versickerungsanlage und dem Grundwasserspiegel eingehalten wird. Bei der Geländeentwicklung sind die vorhandene Grabensohle mit 8,14 m üNN im Osten im Bereich des Ablaufs des Regenrückhaltebeckens sowie der Einlauf des Regenwasserkanals mit einer Höhe von rund 0,50 m über dem Dauerwasserspiegel am Auslass, d.h. rund 8,85 m üNN einzuhalten. Daraus ergibt sich eine Geländeaufhöhung von rund 0,40 m im Westen bis zu 1,90 m im Osten des Plangebietes. Die Verlegung der Entwässerungs- und sonstigen Infrastrukturleitungen bedingt Bodenabgrabungen und Bodenumlagerungen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Abgrabungen zur Herstellung der Beckensohle von rund 1,20 m im Norden bis zu 2,80 m im Süden im Bereich des Absetzbeckens erforderlich. Die vorhandene, kleinstrukturierte Geländetopographie wird somit vollständig überformt. Für die Gründung der Gebäude und für die Erschließungsstraße sind gem. dem Baugrundgutachten voraussichtlich Bodenaustauschmaßnahmen und Drainagemaßnahmen erforderlich (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2016).

Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan[3] bilanziert wird.

Die geplante Aufschüttung mit einer betroffenen Bodenfläche größer 1.000 m² ist gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 LNatSchG als Eingriff zu bewerten, der in einem naturschutzrechtlichen Verfahren zu behandeln ist. Dabei sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf den Boden gem. § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten und Untersuchungen entsprechend der BBodSchV und der Vollzugshilfe für § 12 BBodSchV notwendig, um das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu vermeiden. Die bodenschutzrechtliche Prüfung wird im Zusammenhang mit dem naturschutzrechtlichen Verfahren im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung vorgenommen.

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden ist ein Bodenmanagement zum Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub geplant. Vorgesehen ist möglichst ein Verbleib bzw. eine geeignete Wiederverwendung. Nicht wieder verbauter Erdaushub wird nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt und der Verbleib des Bodens dem Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) des Kreises Pinneberg mitgeteilt. Details werden im Rahmen der weiteren Planungsumsetzung festgelegt.

Im Rahmen der Bauausführung werden darüber hinaus die Bestimmungen zum Umgang mit verunreinigtem Bodenaushub eingehalten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden'

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Gewerbegebietsfläche aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für Nebenanlagen, Stellplätze etc., so dass sich eine maximale Versiegelung von 80 % der Baufläche ergibt.

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

Tab. 2 Flächenbilanz Bestand / Planung

Flächenbilanz Bestand / Planung						
	Bestand (ca. m²)			Planung (ca. m²)		
Fläche	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Grünland	---	18.980	18.980	---	---	---
Sammelgraben im Grünland	---	160	160	---	---	---
Knick mit Graben Ost- und Südseite	---	660	660	---	---	---*
Knick Westseite	---	280	280	---	---	---*
Bauflächen						
Gewerbegebiet GE 12.960, GRZ max. 0,8	---	---	---	10.370	2.590	12.960
Verkehrsfläche	---	---	---	1.190	---	1.190
Öffentliche Grünflächen						
Maßnahmenfläche mit Erhaltungsgebot Knicks (einschl. Gräben) und Knickschutzstreifen /	---	---	---	---	4.460	4.460
Regenrückhaltung				---	1.470	1.470
Plangebiet (gesamt)	**-**	**20.080**	**20.080**	**11.560**	**8.520**	**20.080**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 11.560 m² zu. Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 vor.

Als weiterer Eingriff in das Schutzgut Boden ist die Neuanlage des Regenrückhaltebeckens mit Bodenabgrabungen, Veränderung der Bodenverhältnisse und ggf. erforderlichen Einbau von standortfremden Bodenmaterialien und / oder Teilversiegelungen für technische Anlagen zu bewerten. Aufgrund des vorgesehenen Flächenzuschnitts verbleiben keine ausreichenden Flächenpotenziale für eine naturnahe Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens. Der Eingriff in den Boden ist daher in einem Verhältnis von 1 : 1 auszugleichen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher nicht versiegelten Bodens sowie der Aufschüttung als erheblich anzusehen.

Tab. 3 Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Boden“		
Neuversiegelung -vollversiegelt- (gesamt)	11.560 m²	
Kompensationsfaktor -für wasserundurchlässige Versiegelungen-	0,5	
Kompensationsbedarf -Versiegelung wasserundurchlässig-		5.780 m²
Bodenabgrabung Regenrückhaltebecken	3.690 m²	
Kompensationsfaktor	1	
Kompensationsbedarf Bodenabgrabung		3.690 m²
Kompensationsbedarf – Versiegelung / Abgrabung gesamt –		**9.470 m²**

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 9.470 m² für das Schutzgut Boden.

Für den Kompensationsbedarf von gesamt 28.610 m² für die Schutzgüter Biotope (19.140 m²) und Boden (9.470 m²) müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Wenn innerhalb eines Plangebietes der Kompensationsbedarf nicht ausgeglichen werden kann, trifft das BauGB in § 135a folgende Aussage: „Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 (1a) zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist“.

Der extern zu erbringende Ausgleich erfolgt durch Zuordnung einer 28.610 m² großen Fläche aus dem gemeindlichen Ökokonto.

Im Ergebnis wird mit der Zuordnung der externen Ausgleichsfläche im vorhandenen Ökokonto eine vollständige Kompensation für das Schutzgut Boden erzielt.

4.2.2.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Versiegelung offener Böden Auswirkungen.

Die mit der Planung verbundene Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung auf einer maximal zulässigen Fläche von rund 1,2 ha beeinflusst den Bodenwasserhaushalt negativ. Die versickerungsfähige Fläche wird dauerhaft reduziert und der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

Die Oberflächengewässer an der Ostseite des Plangebietes (Verbandsgewässer 50a) und an der Südseite des Plangebietes werden vollständig erhalten. Die Grüppen im Grünland sowie der Sammelgraben im Südosten mit einer Länge von rund 80 m werden überbaut.

Für die Herstellung der Baugruben sind gem. dem Baugrundgutachten geschlossene Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit durchzuführen (vgl. GEOLOGISCHES BÜRO TH. VOSS 2016).

Das Entwässerungskonzept sieht die Herstellung eines Schmutzwasserkanals entlang der Erschließungsstraße vor, der über eine Pumpstation und eine Druckrohrleitung an die vorhandene Leitung in der Hauptstraße anbindet (vgl. DÄNEKAMP + PARTNER 09/2016).

Das Niederschlagswasser wird unter Berücksichtigung einer maximalen Drosselabflussspende von 2 l / (s*ha) in das Verbandsgewässer 50a im Osten bzw. den landwirtschaftlichen Graben im Süden eingeleitet. Zur Rückhaltung wird ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von rund 535 m² vorgeschaltet, das im Osten des Plangebietes angeordnet wird. Das Regenrückhaltebecken wird als offenes Erdbecken mit einer langgestreckten Form parallel zum Graben entlang der östlichen Plangebietsgrenze angelegt. Im Süden wird ein Absetzteich zur Vorbehandlung des Regenwassers hergestellt. Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal parallel zur Erschließungsstraße gesammelt und in den Absetzteich eingeleitet.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Vermeidung schädlicher Gewässerverunreinigungen sind metallhaltige Dachmaterialien im Gewerbegebiet nicht zulässig.

4.2.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft bestehen geringe, lokalklimatische Auswirkungen durch die Flächenversiegelung von Boden. Eine verstärkte Aufheizung befestigter Flächen und kleinräumig herabgesetzte Verdunstungsraten bedingen eine negative Beeinflussung der ört-

lichen Klimafaktoren. Bau- und nutzungsbedingt ergeben sich durch den zusätzlichen Verkehr geringfügig erhöhte Abgasentwicklungen.

Die Erhaltung der Baum- und Knickstrukturen trägt zur Schadstofffilterung und Frischluftbildung bei.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität können ausgeschlossen werden.

4.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten Bereich deutlich verändert. 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.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Knickstrukturen an den Rändern des Plangebietes ist eine wesentliche Minderungsmaßnahme für das Orts- und Landschaftsbild. Zum einen wird eine landschaftliche Einbindung erzielt, zum anderen werden gebietstypische Strukturelemente des Landschaftsraumes gesichert.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird eine angemessene verdichtete Bauweise am Ortseingang erreicht. Für eine bauliche Einbindung der Neubebauung wird die Höhe der Baukörper mit 9 m begrenzt und orientiert sich an der Nachbarbebauung. Als Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken oder mit Schling- und Kletterpflanzen berankte Zäune vorgesehen.

Gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und zur Außen- und Dachhaut der Gebäude sollen zu einem einheitlichen Erscheinungsbild beitragen.

Zur Sicherung einer angepassten Geländeentwicklung werden Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Höhenangleichungen getroffen. In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen in den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m gemessen ab dem gewachsenen Boden zulässig. Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem Gewerbegebiet sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche. Neben der Einbindung in das Landschaftsbild wird mit diesen Festsetzungen auch ein Knickschutz mit Erhalt des anstehenden Geländes in den Knickschutzstreifen erzielt.

4.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit der Neubebauung wird der landwirtschaftliche Produktionsstandort aufgegeben.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei Bodenarbeiten im Rahmen der Planungsumsetzung werden eingehalten.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Ver-

minderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

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

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

- Berücksichtigung der Neuversiegelung, Bodenaufschüttung und Bodenabgrabung (RHB) (Schutzgut Boden)
- Berücksichtigung von Knickabschnitts-Überplanungen und Lebensraumverlust von Grünland (Schutzgut Tiere u. Pflanzen)

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt mit den Schutzgütern Biotope, Boden, Wasser, Klima als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (Knicks)
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen bzw. Maßnahmenflächen (Knickschutz)
- Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen) unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zu den dauerhaft zu erhaltenden Knicks
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Hecken
- Festsetzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung
- Festsetzung / Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche für Eingriffe in Biotope, Knicks und in den Boden

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Baufeldräumung ist außerhalb des Brutzeitraumes (Zeit zwischen 15. März bis 30. September) durchzuführen oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

In Bezug auf den Baumschutz sind folgende Vorgaben bzw. Richtlinien zu berücksichtigen:

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“

- ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“

Festsetzungen zur Grünordnung

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

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen. Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen zwei- oder dreireihig zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

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

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

Mögliche Arten:

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

1.2 Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickneuanlagen keine Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

Ausnahmsweise darf vom Regenrückhalteraum zum östlichen Graben eine Leitung zur Ableitung des Regenwassers angelegt werden.

1.3 Einzelbäume der Knicks mit Stammdurchmessern von mind. 0,60 m bzw. mind. 2,00 m Stammumfang unterliegen nicht der Knickpflege sondern sind als Großbäume zu erhalten.

1.4 Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,50 m von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,40 m einschließlich der Großbäume auf Knicks sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

1.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Gewerbegrundstücken durch einen mind. 1,20 m hohen Zaun an der Außenseite der Gewerbegrundstücke zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

2. **Einfriedigungen**

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

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

1.1 Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, sind ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Festsetzung I.2.1 (In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen in den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m gemessen ab dem gewachsenen Boden zulässig) ist entsprechend zu berücksichtigen.

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

Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

1.1 Das anfallende Regenwasser ist über einen Kanal vom Norden der Erschließungsstraße und entlang der südlichen Bebauungsgrenze in Richtung Osten in das Absetzbecken zu transportieren.

1.2 Im Plangebiet sind metallhaltige Dachmaterialien unzulässig.

1.3 Keller sind gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten.

Lärmschutzfestsetzungen

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Emissionskontingente und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften bei der weiteren Planung

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur vom 01. Oktober bis zum 15. März des Folgejahres zulässig bzw. durchzuführen.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit ist die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet. Auf der anderen Seite sind die Gewerbeflächenpotenziale aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan und aus den Bebauungsplänen Nr. 6 und 9 der Gemeinde Heidgraben zwischenzeitlich erschöpft. Es besteht seitens bestehender und auswärtiger Be-

triebe eine hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde eine Alternativflächenprüfung durchgeführt.

Insgesamt sind neun unbebaute Teilflächen im Gemeindegebiet untersucht und in Bezug auf die vorhandenen Rahmenbedingungen einschließlich der Umweltbelange bewertet worden. Ein Großteil der Flächen ist aufgrund der Vorprägung und Erschließungssituation für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung geeignet. In Bezug auf das Schutzgut Mensch würden Immissionsschutzkonflikte sowie zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sein. Weitere Flächen werden aktuell als Grün- und Freiflächen genutzt (Kleingärten, Sportanlagen).

Im Ergebnis hat die Gemeinde eine weitere Fläche gesucht, die am Ortsrand und nahe der bestehenden Gewerbegebiete liegt und zu geringen verkehrlichen Auswirkungen führt. Bei dieser Teilfläche 10 handelt es sich um das vorliegende Plangebiet. Im Vergleich zu den untersuchten Teilflächen 1 bis 9 kann eine Konzentration gewerblicher Standorte beidseitig der Landesstraße L 107 am Ortseingang mit einer verkehrlichen Anbindung an die BAB 23 erreicht werden, während die übrigen Siedlungsflächen der Wohnbauflächenentwicklung und Freiflächenversorgung zur Verfügung stehen.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

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

7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

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

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen werden.

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft. Es wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und von Knick- und Grabenstrukturen eingerahmt.

Das Plangebiet stellt sich damit als unversiegelt dar und kann zu 100 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Das gegrüppte Grünland in Randlage zum Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ ist als Fläche mit besonderer Bedeutung zu bewerten. Die Knicks sind geschützte Biotope nach § 21 LNatSchG.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht besitzt das Plangebiet insgesamt eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Das potenzielle Artenspektrum der Brutvögel setzt sich aus typischen Vertretern der Siedlungslandschaft mit Gehölzen und Arten der halboffenen Feld-

flur zusammen. Die Bedeutung als Funktionsraum für Fledermäuse besteht in potenziellen Quartiersbäumen in den Knicks sowie als Jagd- und Nahrungsgebiet.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von Knicks und Knickschutzstreifen als öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum vollständigen Ausgleich der erheblichen Eingriffe durch Lebensraumverluste sowie die Bodenaufschüttung und Bodenversiegelung sind ergänzende Maßnahmen vorzusehen:

- Festsetzung / Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche in Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von absichtlichen Tötungen alle Gehölzbeseitigungen und Baufeldräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse durchzuführen, d.h. diese Maßnahmen sind nur vom 01. Oktober bis zum 15. März des Folgejahres zulässig.

Für das Schutzgut Mensch wird zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Festsetzung von differenzierten Geräuschkontingenten vorgesehen. Darüber hinaus werden Regelungen zum passiven Schallschutz getroffen. Durch die gewerbegebietsbezogenen Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße sind insgesamt keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgestellt: 3. November 2016



LANDSCHAFT & PLAN
Margarita Borgmann-Voss
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA
-ehem. Rüppel & Partner-
Julienstraße 8a· 22761 Hamburg
T 040·890 4584 F 040·893 368
Email m.borgmann-voss@landschaftundplan.de
www.landschaftundplan.de

G U T A C H T E N

Nr. 16-08-7

Schalltechnische Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Gemeinde Heidgraben für ein neues Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße (L 107) und östlich der Jägerstraße

Auftraggeber:	Gemeinde Heidgraben Uetersener Straße 8 25436 Heidgraben
Bearbeitung ibs:	Dipl.-Ing. Volker Ziegler
Erstellt am:	31.08.2016

[redacted]

Inhaltsverzeichnis

1 **Aufgabenstellung** 3

2 **Planungsbeschreibung und örtliche Situation** 4

3 **Allgemeine Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen** 5

4 **Gewerbelärmimmissionen** 6

4.1 Beurteilungsgrundlagen 6

4.2 Grundlagen zur Geräuschkontingentierung 9

4.2.1 Berechnungsverfahren 9

4.2.2 Anhaltswerte für flächenbezogene Schallleistungspegel 12

4.3 Immissionsorte 13

4.4 Vorbelastung und verfügbare Immissionskontingente der Zusatzbelastung 14

4.5 Ermittlung der Geräuschkontingente für den Bebauungsplan Nr. 21 16

4.6 Festsetzungsvorschlag 18

5 **Verkehrslärmimmissionen** 19

5.1 Beurteilungsgrundlagen 19

5.1.1 Zielwerte für Verkehrslärmbelastungen 19

5.1.2 Plangebietsbezogene Verkehrszunahmen 21

5.2 Berechnungsverfahren 22

5.3 Verkehrsaufkommen und Schallemissionen 23

5.4 Berechnungsergebnisse 24

6 **Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes** 25

6.1 Bemessungsgrundlagen 25

6.2 Berechnungsergebnisse 28

6.3 Festsetzungsvorschlag 29

7 **Zusammenfassung** 30

Literaturverzeichnis und verwendete Unterlagen 32

Anlagenverzeichnis 34

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Heidgraben hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 beschlossen zur Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes südlich der Hauptstraße (L 107) und östlich der Jägerstraße.

Unser Büro wurde mit folgenden schalltechnischen Untersuchungen des Planungsvorhabens beauftragt:

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

2 Planungsbeschreibung und örtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 21 liegt im Osten der Gemeinde Heidgraben südlich der Hauptstraße (L 107) und östlich der Jägerstraße. Die Einbettung in die Umgebung kann den Anlagen 1 und 2 entnommen werden.

Der Entwurf der Planzeichnung mit Stand vom 31.05.2016 ist als Anlage 3 beigefügt. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Beidseits der mittigen Planstraße mit Anbindung an die Hauptstraße markieren die Baugrenzen zwei Baufelder mit jeweils drei Grundstücken. Die Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt insgesamt ca. 1 ha.

Westlich der Jägerstraße schließt sich ein Gebiet mit Wohnbebauungen an. Es besteht kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus.

Nördlich des Bebauungsplanes Nr. 21 besteht ein Gewerbegebiet (GE) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Hier befinden sich diverse Gewerbebetriebe wie Bootsverkauf, Messebau, Tischlerei, Herstellung von Regalen. Der Bebauungsplan Nr. 21 erstreckt sich im Norden bis an die Straße Spökerdamm. Daran schließt sich ein weiteres Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 an.

Zwischen dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 und dem Kreuzweg setzt der Bebauungsplan Nr. 4 im Süden an der Hauptstraße ein Mischgebiet (MI) und daran nördlich anschließend bis zum Spökerdamm ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Mischgebiet befindet sich ein Dachdeckerbetrieb. Nördlich folgen Mischgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.

Westlich des Kreuzweges weist der Bebauungsplan Nr. 4 Allgemeine Wohngebiete (WA) aus, an die sich beidseits der Rue de Challes Mischgebiete (MI) im Süden an der Hauptstraße sowie weiter nördlich Allgemeine Wohngebiete (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 anschließen.

Die Planzeichnungen und Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 6, Nr. 9 und Nr. 10 sind als Anlagen 4 – 9 beigefügt.

3 Allgemeine Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Lärmimmissionen in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen, sofern sie nicht unerheblich und damit zu vernachlässigen sind.

Gesetzliche Grundlagen für die Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung ergeben sich aus dem *Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)* [1] und dem *Baugesetzbuch (BauGB)* [2]. Neben dem Trennungsgebot nach § 50 *BImSchG*[1)] 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 *DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" vom Juli 2002* [5] gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Die Vorgängernorm wurde einschließlich des heute noch geltenden *Beiblattes 1* [6] vom Mai 1987 durch Erlass als Instrumentarium für die Bauleitplanung eingeführt. Das *Beiblatt 1 zu DIN 18005-1* enthält Orientierungswerte für Lärmeinwirkungen (differenziert nach verschiedenen Lärmquellenarten), um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die *DIN 18005-1* verweist darüber hinaus auf Berechnungsvorschriften sowie spezifische Verordnungen, Vorschriften und Richtlinien, die in bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Überwachungsverfahren auf der verwaltungsrechtlichen Vollzugsebene mit eigenen Immissionsanforderungen angewendet werden. Soweit diese zur Anwendung kommen, wird in den dazugehörigen Kapiteln darauf eingegangen.

Die gemäß der Aufgabenstellung zu untersuchenden Lärmimmissionen werden durch Schallausbreitungsberechnungen ermittelt. Die Digitalisierung des Simulationsmodells erfolgt auf der Grundlage der als DWG-Datei zur Verfügung gestellten Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 21 sowie eines (mit Lizenz der Google Inc.) aus Google Earth Pro entnommenen Luftbildes. Für die Berechnungen kommt das Programm LIMA, Version 11.1 zum Einsatz. Die lärmartenspezifischen Berechnungsparameter und Beurteilungskriterien können den jeweiligen Kapiteln entnommen werden.

1) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

4 Gewerbelärmimmissionen

4.1 Beurteilungsgrundlagen

Die *DIN 18005-1* verweist bei der Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen auf die *Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)* [7]. Diese Verwaltungsvorschrift enthält konkretisierende verwaltungsrechtliche Vorgaben für die Beurteilung von Geräuschen, die von genehmigungsbedürftigen bzw. nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des *BImSchG* ausgehen.

Nach *TA Lärm* werden Beurteilungspegel bestimmt als Mittelwert für die Summe der in den Beurteilungszeiten einwirkenden Geräusche, die von dem Anlagen-/Betriebsgelände ausgehen. In die Berechnung der Beurteilungspegel fließen die Höhe der Lärmimmissionen, die Einwirkzeit und -dauer, die Impulshaltigkeit und die Ton-/Informationshaltigkeit ein.

Der Beurteilungspegel am Tag bezieht sich auf den 16-stündigen Zeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr. Für die Betriebsaktivitäten in den Ruhezeiten an Werktagen 06:00 – 07:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr bzw. an Sonn- und Feiertagen 06:00 – 09:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr wird in Wohngebieten, nicht jedoch in Misch-, Dorf- und Gewerbegebieten, ein Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) erhoben. In der Bezugszeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des *Bundes-BImSchG* ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung durch die nach *TA Lärm* zu beurteilenden Anlagen folgende gebietsabhängige Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	**Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)**
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Dorf-, Mischgebiete (MD, MI)	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	35

Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Art der in der obigen Tabelle bezeichneten Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.

Die für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsorte liegen nach *TA Lärm*

- bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte der geöffneten Fenster der vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Räume
- bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Die *TA Lärm* stellt auf die Gesamtlärmbelastung aller nach dieser Verwaltungsvorschrift zu beurteilenden Anlagen ab. Vorbelastungen durch bereits vorhandene Anlagen bzw. Betriebe sowie durch bau- oder planungsrechtlich ausgewiesene zukünftige gewerbliche Nutzungen sind zu berücksichtigen. Nach Nr. 3.2.1 der *TA Lärm* ist der von einer Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf die Prüfung, ob die Immissionsrichtwerte mit Berücksichtigung der Vorbelastung durch andere Anlagen eingehalten werden, nicht als relevant anzusehen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (Relevanzschwelle). Rechnerisch kann die Zusatzbelastung dann zu einer – in diesem Fall nach *TA Lärm* zulässigen – Überschreitung des Immissionsrichtwertes um maximal 1 dB(A) beitragen.

Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen sind die außerhalb der Gebäude vor den geöffneten Fenstern ermittelten Lärmpegel (unabhängig von der Schalldämmung der Fenster). Daraus folgt, dass sich etwaige aus der *TA Lärm* ergebende Abwehransprüche gegen die von Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmimmissionen nicht durch die im Kapitel 6 beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit außenlärmpegelabhängigen Schalldämmungen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) kompensieren lassen.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass die *TA Lärm* nicht unterscheidet zwischen Räumen, die nur tagsüber und die nur nachts genutzt werden. Schutzbedürftig sind vielmehr generell Aufenthaltsräume. Dies führt dazu, dass nachts auch Aufenthaltsräume schutzbedürftig sind, die nicht zum Schlafen genutzt werden (wie z.B. Wohnküchen, in denen nicht nur Speisen zubereitet, sondern auch eingenommen werden).

Die Geräusche des der Anlage zuzuordnenden Verkehrsaufkommens auf öffentlichen Straßen außerhalb des Betriebsgeländes sind grundsätzlich getrennt von den Anlagengeräuschen zu betrachten. Hierbei stellt die Betriebsgrundstücksgrenze die Trennungslinie dar zwischen den als Anlagengeräusch zu beurteilenden Betriebsvorgängen einschließlich Kfz-Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände und den als Straßenverkehrsgeräusch zu beurteilenden anlagenbezogenen An- und Abfahrten auf den öffentlichen Straßen.

Nach *TA Lärm* gilt die Regelung, dass die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden sollen, sofern der anlagenbezogene Verkehr zu einer rechnerischen Erhöhung der Beurteilungspegel der vorhandenen Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) führt, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)* [3] erstmals oder weitergehend überschritten werden.

4.2 Grundlagen zur Geräuschkontingentierung

4.2.1 Berechnungsverfahren

Wenn bei geplanten Industrie- bzw. Gewerbegebieten keine ausreichenden Abstände zu schutzbedürftigen Gebieten eingehalten werden können, sollen sie gemäß *DIN 18005-1* in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der *Baunutzungsverordnung* (*BauNVO*) [4] in Teilflächen untergliedert werden, für die die zulässigen Emissionen durch Festsetzung von Geräuschkontingenten (mit entsprechender Beschränkung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung) begrenzt werden. Auf die *DIN 45691 „Geräuschkontingentierung"* [9] wird verwiesen. Keine ausreichenden Abstände sind immer dann gegeben, wenn Schallausbreitungsberechnungen mit den in Nr. 5.2.3 der *DIN 18005-1* angegebenen Anhaltswerten für Gewerbe- bzw. Industriegebiete (siehe Tabelle auf Seite 12) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* führen bzw. die Abstände in der Tabelle 2 in Nr. 5.2.3 der *DIN 18005-1* nicht eingehalten werden.

Die Geräuschkontingentierung verfolgt das Ziel, bereits auf der planungsrechtlichen Ebene im Sinne einer Gefahrenabwehr bzw. Lärmvorsorge sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Immissionswerte an schutzbedürftigen Gebäuden auch bei späterer summarischer Einwirkung der Geräusche von Gewerbe- oder Industriebetrieben nicht überschritten werden. Anlagen oder Betriebe außerhalb des Plangebietes sind dabei als Vorbelastung zu berücksichtigen (soweit sie in den Anwendungsbereich der *TA Lärm* fallen).

Die nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 *BauNVO* gebotene Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete richtet sich in der Regel nach den örtlichen Gegebenheiten und den Nutzungsabsichten. Dabei ist zu beachten, dass das Gebiet schalltechnisch möglichst wenig eingeschränkt, d.h. eine maximale Ausschöpfung der Geräuschemission bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung angestrebt wird. Durch eine optimierte Gliederung (die weniger störende Betriebe näher an schutzbedürftige Nutzungen heranrücken lässt und Betrieben mit ungünstigerem Geräuschemissionsverhalten entferntere Lagen zuweist) kann erreicht werden, dass die gesamte dem Industrie- bzw. Gewerbegebiet zur Verfügung stehende Schallleistung maximiert wird.

Die *DIN 45691* beschreibt ein rechnerisches Bemessungsverfahren als fachliche Grundlage zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen. Nach *DIN 45691* sind für Teilflächen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete Emissionskontingente L_{EK} zu ermitteln, die durch Schallausbreitungsberechnungen mit Immissionskontingenten L_{IK} verknüpft werden.

Die Differenz ÷L zwischen L_{EK} und L_{IK} wird bestimmt durch die Größe der Teilfläche und den Abstand zwischen der Teilfläche und dem Immissionsort. Für Richtungssektoren oder einzelne Immissionsorte, die im Bebauungsplan darzustellen sind, können nach *DIN 45691* unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt werden.

Im Gegensatz zu den vor Erscheinen der *DIN 45691* üblichen „realen" Schallausbreitungsberechnungen bei der Ermittlung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) mit dem Raumwinkelmaß einer Halbkugel sowie mit Berücksichtigung von Boden- und Luftdämpfungen gemäß *DIN ISO 9613-2* [8] erfolgt die Schallausbreitungsberechnung nach dem neuen Regelwerk unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung mit dem Raumwinkelmaß einer Vollkugel (also ohne Berücksichtigung des Bodens als Reflexionsfläche). Luft- und Bodendämpfungen im Schallausbreitungsweg fließen nicht mit ein. Emissions- und Immissionshöhen haben damit keinen Einfluss auf die Schallausbreitungsberechnungen.

Die Kontingentierungsberechnungen nach *DIN 45691* ergeben an Immissionsorten in größeren Entfernungen höhere bzw. an Immissionsorten in der Nähe der Emissionsflächen niedrigere Immissionspegel als das „alte" Berechnungsverfahren. Umgekehrt bedeutet dies, dass zur Erreichung eines bestimmten Immissionswertes die Kontingentierungsberechnungen nach *DIN 45691* an Immissionsorten in größeren Entfernungen niedrigere bzw. an Immissionsorten in der Nähe höhere Emissionswerte als das „alte" Berechnungsverfahren ergeben. Letztlich spielt es keine Rolle, welche Kontingentierungsberechnungen zur Sicherstellung definierter Immissionswerte angewendet werden, sofern bei der späteren Ermittlung von Immissionswerten für die einzelnen Betriebsflächen auf das gleiche – im Bebauungsplan festzusetzende – Berechnungsverfahren zurückgegriffen wird.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach *TA Lärm* ermittelten Beurteilungspegel die Immissionskontingente nicht überschreiten, die sich auf der Grundlage der festgesetzten Emissionswerte mit dem Berechnungsverfahren der Kontingentierung ergeben.

Nach *DIN 45691* erfüllt ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die Emissionskontingente haben keine unmittelbare schalltechnische Bedeutung für die zu installierenden realen Schallquellen eines Betriebes. Die im Einzelfall physikalisch realisierbaren Schallleistungen können größer sein als die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel kommen auch die realen Schallausbreitungsparameter zur Anwendung, alle abschirmenden Hindernisse (betriebseigene und -fremde Gebäude) im Schallausbreitungsweg werden berücksichtigt und die Beurteilungskriterien der *TA Lärm* (Einwirkzeiten, Ton- und Impulshaltigkeit) sind anzuwenden.

Zur groben Abschätzung der Zulässigkeit einer Betriebsansiedlung bzw. der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen einer überschlägigen Betrachtung die prognostizierten und auf die Betriebsfläche sowie die Beurteilungskriterien der *TA Lärm* bezogenen Gesamt - Schallleistungen mit den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten verglichen werden.

Bei einer Kontingentierung großflächiger Gewerbegebiete, bei der ggf. zusätzlich Vorbelastungen zu berücksichtigen sind, werden die Immissionsrichtwerte dann ausgeschöpft, wenn alle Teilflächen ihre jeweiligen Kontingente in vollem Umfang in Anspruch nehmen. Im Regelfall ist diese Gleichzeitigkeit – insbesondere in der Nacht, in der betriebsbezogen die jeweils ungünstigste Nachtstunde maßgebend ist – aber nicht gegeben, sodass die Geräuschkontingentierung in der Summe eher zu Immissionswerten führt, die unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen (vorausgesetzt, dass die Geräuschkontingentierung auf der nachfolgenden Ebene der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen der einzelnen Betriebsansiedlungen entsprechend umgesetzt wird).

4.2.2 Anhaltswerte für flächenbezogene Schallleistungspegel

Die über die Gliederung der Gewerbe-/Industriegebiete bewirkten Nutzungseinschränkungen bzw. das Ausmaß der im Einzelfall konkret durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen sind umso größer, je weiter die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente folgende Anhaltswerte der *DIN 18005-1* unterschreiten:

Tabelle 2: Anhaltswerte der DIN 18005-1 für uneingeschränkte Gebiete

Industriegebiete (GI)	65 dB(A)/m^2 am Tag und in der Nacht
Gewerbegebiete (GE)	60 dB(A)/m^2 am Tag und in der Nacht

Anmerkung 1: Diese Werte beziehen sich auf „reale“ Schallausbreitungsberechnungen mit dem Raumwinkelmaß einer Halbkugel sowie mit Berücksichtigung von Boden- und Luftdämpfungen gemäß *DIN ISO 9613-2*.

Bei dieser hinsichtlich der Tages- und Nachtzeit undifferenzierten Beschreibung des Emissionsverhaltens uneingeschränkter Gewerbegebiete wird nicht berücksichtigt, dass die für die Genehmigung und beim Betrieb von Anlagen zulässigen Lärmeinwirkungen, welche durch die Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* begrenzt werden, nachts ein um 15 dB(A) höheres Schutzniveau aufweisen.

Da dies auch für schutzbedürftige Nutzungen wie betriebsbezogene Wohnungen innerhalb von Gewerbegebieten (soweit sie allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind und nicht durch explizite Festsetzungen in einem Bebauungsplan ausgeschlossen sind) gilt, kann in der Regel bei einer vollständigen Ausnutzung des Emissionspotenzials von einem zur Tages- und Nachtzeit unterschiedlichen (zulässigen) Emissionsverhalten von Betrieben ausgegangen werden. Nach fachlicher Einschätzung kann es daher als sachgerecht angesehen werden, in Ergänzung der *DIN 18005-1* nachts von einem niedrigeren flächenbezogenen Schallleistungspegel für Gewerbegebiete mit nicht ausgeschlossenen betriebsbezogenen Wohnungen auszugehen.

In [14] wird diesbezüglich ausgeführt, dass man in Gewerbegebieten nachts von 47,5 – 52,5 dB(A)/m^2 bzw. in „eingeschränkten“ Gewerbegebieten von 42,5 – 47,5 dB(A)/m^2 ausgehen könne mit für die Tagzeit um 15 dB(A)/m^2 höheren Werten.

4.3 Immissionsorte

Bei der Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen bzw. der Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden folgende schutzbedürftige Gebäude als Immissionsorte berücksichtigt (siehe Anlage 10):

Tabelle 3: Immissionsorte

Immissions-ort	Richtung zum Plangebiet	Nutzung	Schutzbedürftigkeit
IO 1 – IO 3	Westen	Wohnhäuser	Allgemeines Wohngebiet (WA)[1)]
IO 4	Nordwesten	Wohnhaus	Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß B-Plan Nr. 4
IO 5	Norden	Wohnhaus	Mischgebiet (MI) gemäß B-Plan Nr. 4

1) Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Einstufung als WA basiert auf der 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.

4.4 Vorbelastung und verfügbare Immissionskontingente der Zusatzbelastung

Das nördlich des Spökerdamms gelegene Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9, der im Jahr 1998 Rechtskraft erlangt hat, ist aufgrund der Abstände zu den Immissionsorten sowie den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 55 dB(A)/m^2 am Tag und 40 dB(A)/m^2 in der Nacht, die eine starke Begrenzung gewerblicher Nutzungen bzw. ein erhöhtes Maß an vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen implizieren, nicht vorbelastungsrelevant für die maßgeblichen Immissionsorte des Bebauungsplanes Nr. 21.

Potenzielle Vorbelastungen können sich aber aus dem näher gelegenen Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 aus dem Jahr 1986 ergeben. Dieser ältere Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 enthält zum Schutz der im Westen angrenzenden Gebiete ebenfalls Festsetzungen zur Begrenzung von Geräuschen derart, dass die Lärmemissionen des südwestlichen GE_2 – Gebietes an der Außenkante im Bereich des Überganges zum MI äquivalente Dauerschallpegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) sowie des nordwestlichen GE_1- Gebietes an der Außenkante im Übergang zum WA von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten dürfen.

Diese Festsetzungen entfalten aufgrund der zwischenzeitlich in Gerichtsverfahren verneinten Zulässigkeit der Festsetzung von sogenannten „Zaunwerten“ keine unmittelbare Bindungswirkung. Die auf die schutzbedürftigen Gebiete bezogene Begrenzung der maximal zulässigen Lärmemissionen bzw. -immissionen ergibt sich aber auch aus der unabhängig von den Festsetzungen grundsätzlich geltenden *TA Lärm* mit den gebietsspezifischen Immissionsrichtwerten (die numerisch den Festsetzungen entsprechen).

An IO 5 muss von der potentiellen Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht sowie an IO 4 mit Berücksichtigung etwaiger zusätzlicher Lärmimmissionen aus dem Mischgebiet östlich des Kreuzweges heraus von der potentiellen Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht ausgegangen werden. Die Zusatzlärmimmissionen durch das Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße sind hier – bei nach fachlicher Einschätzung sachgerechten – Anlehnung an die Relevanzschwellenregelung der *TA Lärm* an IO 5 auf maximal 54 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht sowie an IO 4 auf maximal 49 dB(A) am Tag und 34 dB(A) in der Nacht zu begrenzen.

An den weiter entfernt liegenden Immissionsorten IO 1 – IO 3 ist bei Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte im MI und WA unmittelbar westlich des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 nach überschlägigen Berechnungen abstandsbedingt höchstens mit 50 % - iger Ausschöpfung der für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Damit verbleiben für das geplante Gewerbegebiet Zusatzlärmimmissionen in gleicher Höhe wie die Vorbelastung von 52 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht.

4.5 Ermittlung der Geräuschkontingente für den Bebauungsplan Nr. 21

Für die in der Anlage 10 rot schraffierten Gewerbeflächen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 21 mit empfohlener Gliederung in die Teilgebiete GE-West und GE-Ost werden in einem schrittweisen Annäherungs- und Optimierungsverfahren mit den Berechnungsalgorithmen der *DIN 45691* die Lärmemissionskontingente $L_{E,K}$ bestimmt, mit denen die im Kapitel 4.4 angegebenen Begrenzungen der Zusatzlärmimmissionen auf maximal 54 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht an IO 5, 49 dB(A) am Tag und 34 dB(A) in der Nacht an IO 4 sowie 52 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht an IO 1 – IO 3 erreicht werden.

Bei Gleichbelegung aller 6 Baugrundstücke des Gewerbegebietes kommt man auf Lärmemissionskontingente von L_{EK} = 60 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 45 dB(A)/m² in der Nacht. Mit Berücksichtigung der nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 *BauNVO* gebotenen Gliederung des Gewerbegebietes ergeben sich zur Erreichung des o.a. Schallschutzzieles bei sukzessiver Verringerung der Emissionswerte im Westen und Erhöhung der Emissionswerte im Osten folgende Varianten:

Variante 1: GE-West mit L_{EK} = 59 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 44 dB(A)/m² in der Nacht
GE-Ost mit L_{EK} = 62 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 47 dB(A)/m² in der Nacht

Variante 2: GE-West mit L_{EK} = 58 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 43 dB(A)/m² in der Nacht
GE-Ost mit L_{EK} = 64 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 49 dB(A)/m² in der Nacht

Variante 3: GE-West mit L_{EK} = 55 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 40 dB(A)/m² in der Nacht
GE-Ost mit L_{EK} = 65 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 50 dB(A)/m² in der Nacht.

Um tagsüber auch im Teilgebiet GE-West noch ein gewerbegebietsadäquates Nutzungspotenzial zu ermöglichen, wird hier die Variante 1 empfohlen. Nachts sollte das Teilgebiet GE-West dagegen zugunsten des Teilgebietes GE-Ost stärker eingeschränkt werden mit der aus fachlicher Sicht empfohlenen Variante 2.

Die diesbezüglichen Berechnungen mit L_{EK} = 59 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 43 dB(A)/m² in der Nacht für das Teilgebiet GE-West sowie L_{EK} = 62 dB(A)/m² am Tag und L_{EK} = 49 dB(A)/m² in der Nacht für das Teilgebiet GE-Ost sind als Anlagen 12 und 13 beigefügt.

Eine abschließende Bewertung und Abwägung der aufgezeigten Kontingentierungsvarianten bleibt der Gemeinde Heidgraben im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens vorbehalten.

Mit der aus fachlicher Sicht empfohlenen Kontingentierungsvariante kommt auf folgende Immissionskontingenten L_{IK}:

Tabelle 4: Immissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 21

Immissionsort	**$L_{IK,Tag}$ dB(A)**	**$L_{IK,Nacht}$ dB(A)**
IO 1	50	36
IO 2	52	37
IO 3	51	36
IO 4	48	34
IO 5	52	38

Die Geräuschkontingentierung von L_{EK} = 43 dB(A)/m² für das Teilgebiet GE-West sowie L_{EK} = 49 dB(A)/m² für das Teilgebiet GE-Ost lassen nur Betriebe mit geringem nächtlichen Emissionsverhalten (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr sowie Stapler- und Radladereinsätze sind damit weitgehend ausgeschlossen). Dies gilt im Übrigen auch für die übrigen Kontingentierungsvarianten mit graduellen Unterschieden. Aus fachlicher Sicht wird daher zur Verdeutlichung empfohlen, ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festzusetzen.

4.6 Festsetzungsvorschlag

Folgende Festsetzung wird empfohlen (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 *BauNVO):*

„Das (eingeschränkte) Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 wird zum Schutz benachbarter Gebiete hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK}, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 ermittelt wurden, nicht überschreiten:

Teilfläche [siehe Anlage 10]	$L_{EK,Tag}$ ***dB(A)/m²***	$L_{EK,Nacht}$ ***dB(A)/m²***
GE-West	*59*	*43*
GE-Ost	*62*	*49*

[Anmerkung: Es handelt sich hierbei um die im Kapitel 4.5 aus fachlicher Sicht empfohlene Kontingentierungsvariante. Abweichend davon können aber auch die anderen auf der Seite 16 aufgezeigten Kontingentierungsvarianten festgesetzt werden. Dabei lassen sich die Tag- und Nachtwerte unterschiedlicher Varianten miteinander kombinieren.]

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

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

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

5 Verkehrslärmimmissionen

5.1 Beurteilungsgrundlagen

5.1.1 Zielwerte für Verkehrslärmbelastungen

Das *Beiblatt 1 zu DIN 18005-1* enthält folgende Zielwerte für die Begrenzung von Verkehrslärmbelastungen in der städtebaulichen Planung:

Tabelle 5: Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1

Einwirkungsorte	Tag 06:00 – 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 – 06:00 Uhr dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65	55
Dorf-, Mischgebiete (MD, MI)	60	50
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45
Reine Wohngebiete (WR)	50	40

Nach den Ausführungen des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* sind die schalltechnischen Orientierungswerte eine sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Bewertung von Verkehrslärm zur Konkretisierung des Abwägungsspielraumes geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, ist die *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)* zu nennen. Die *16. BImSchV* gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen.[1)] Sie kann aus fachlicher Sicht auch hilfsweise zur Beurteilung von Planungssituationen an bestehenden Verkehrswegen herangezogen werden. Die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* liegen um $\geq$ 4 dB(A) über den Orientierungswerten des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* (siehe Tabelle 6 auf der folgenden Seite).

1) Eine Änderung ist wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr baulich erweitert wird oder durch einen erheblichen baulichen Eingriff die Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) erhöht werden. Eine Änderung ist auch wesentlich und es werden ebenfalls Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ausgelöst, wenn die Beurteilungspegel die Werte von 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erstmalig erreichen oder weitergehend überschreiten. Sofern im Zuge einer Neubau- oder Änderungsmaßnahme die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, besteht ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Tabelle 6: Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Einwirkungsorte	Tag 06:00 - 22:00 Uhr dB(A)	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr dB(A)
Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR, WA)	59	49
Kern-, Dorf- und Mischgebiete (MK, MD, MI)	64	54
Gewerbegebiete (GE)	69	59

Die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes nach *§ 50 BImSchG* stößt häufig auf Grenzen, so dass es nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu vorhandenen Verkehrswegen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Gründe hierfür können der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß *§ 1a (2) BauGB*, städtebauliche Gründe und legitime Interessen einer Gemeinde zur Verwertung von Grundstücken sein.

Wenn in derartigen Fällen 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. An erster Stelle von möglichen Maßnahmen steht der aktive Schallschutz durch Errichtung von abschirmenden Lärmschutzwänden oder -wällen. Nur hinreichend gewichtige städtebauliche Belange oder ein Missverhältnis zwischen den Kosten für Schutzmaßnahmen und der mit ihnen zu erreichenden Abschirmungswirkung können es rechtfertigen, von Vorkehrungen des aktiven Schallschutzes abzusehen.

Sofern aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht oder nur eingeschränkt möglich sind und im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren von den Orientierungswerten abgewichen wird, weil andere Belange überwiegen, ist ein Ausgleich durch schalltechnisch günstige Gebäudeanordnungen und Grundrissgestaltungen sowie schalldämmende Maßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Dies gilt auch dann, wenn in Gebieten mit geringer Schutzbedürftigkeit (wie z.B. in Gewerbegebieten) die Orientierungswerte zwar eingehalten, aufgrund der Höhe der Lärmbelastungen aber dennoch Schallschutzmaßnahmen geboten sind. Auf die entsprechenden Bemessungsgrundlagen wird im Kapitel 6.1 eingegangen.

5.1.2 Plangebietsbezogene Verkehrszunahmen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen für verkehrserzeugende Anlagen und Gebiete sind die damit verbundenen Lärmimmissionen an den Anliegergrundstücken der vom anlagenbezogenen Verkehr in Anspruch genommenen öffentlichen Straßen in die Abwägung einzustellen.

In einer diesbezüglichen Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz aus dem Jahr 2007 [15] wird ausgeführt, dass für nicht stärker vorbelastete Gebiete die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* als Zumutbarkeitsschwelle für anlagenbezogene Verkehrslärmbelastungen herangezogen werden können. Bei höherer Vorbelastung sollte nach dieser Veröffentlichung eine Überschreitung der in der *16. BImSchV* genannten Höchstwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vermieden oder, wenn diese schon gegeben ist, die Belastung nicht mehr erhöht werden.

Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein Westfalen aus dem Jahr 2008 [16] ist es Anliegern öffentlicher Straßen, die bereits deutlich über den Orientierungswerten der *DIN 18005-1* liegenden Straßenverkehrsgeräuschen ausgesetzt sind, zuzumuten, marginale Erhöhungen unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit hinzunehmen. Diese beginnt bei Pegelunterschieden von 1 – 2 dB(A).

Auch marginale Lärmerhöhungen können nach dem Urteil allerdings dann unzumutbar sein, wenn die Lärmvorbelastung bereits von so hoher Intensität ist, dass sie sich dem Grad der Gesundheitsgefährdung nähert oder diesen erreicht und somit verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen. Wo diese Zumutbarkeitsschwelle liegt, ist nach den Ausführungen des OVG NRW nicht abschließend geklärt und kann nicht von der Erreichung bestimmter Immissionsgrenzwerte abhängig gemacht werden. Vielmehr lässt sich diese Grenze nur aufgrund wertender Betrachtung des Einzelfalles ziehen, wobei auch die Gebietsart und die Lärmvorbelastung eine wesentliche Rolle spielen.

Das OVG NRW geht in Übereinstimmung mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung davon aus, dass sich die aus grundrechtlicher Sicht kritischen Werte bzw. die verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwellen für Gesamtbelastungen im Bereich von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht in Wohngebieten bzw. 72 dB(A) am Tag und 62 dB(A) in der Nacht in Mischgebieten bewegen.

5.2 Berechnungsverfahren

Die *DIN 18005-1* verweist zur Ermittlung von Straßenverkehrslärmimmissionen auf die *RLS-90* [13]. Die Berechnungen erfolgen nach diesem Regelwerk in Abhängigkeit von folgenden Ausgangswerten:

Tabelle 7: Berechnungsparameter Straßenverkehrslärm nach RLS-90

DTV	Durchschnittliches Tägliches Verkehrsaufkommen (Mittelwert über alle Tage eines Jahres)
M	Maßgebende stündliche Verkehrsstärken
p	Anteil Lkw $\geq$ 3,5 t[1)]
V_{zul}	Zulässige Höchstgeschwindigkeit
D_{StrO}	Korrekturwert für Art der Fahrbahnoberfläche nach Tabelle 4 der RLS-90
D_{Stg}	Korrekturwert für Steigungen und Gefälle > 5 %

1) Nach einer Rundverfügung des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 17.02.2010 sind abweichend von der in der RLS-90 angegebenen Grenze von 2,8 t Fahrzeuge ab einem Gesamtgewicht von 3,5 t als Lkw anzusetzen.

Mit diesen Parametern werden zunächst die Emissionspegel $L_{m,E}$ berechnet, die für einen Abstand von 25 m zur Straßenmitte definiert sind und als Basis für die Schallausbreitungsberechnungen dienen. Bei einer mehrstreifigen Straße werden den äußeren Fahrstreifen Linienschallquellen in 0,5 m Höhe zugeordnet mit jeweils 50 % des Verkehrsaufkommens des Straßenquerschnittes bzw. der Emissionspegel.

Die Berechnungen erfolgen nach dem Teilstückverfahren der *RLS-90* mit programminterner Unterteilung der Straßenabschnitte in Abhängigkeit der jeweiligen Abstände zu den Immissions-Berechnungspunkten. Die Schallausbreitungsberechnungen beinhalten die abstandsbedingten Pegelabnahmen, die Luftabsorption, die Boden- und Meteorologiedämpfung sowie Abschirmungen und Reflexionen.

An den Gebäuden liegen die maßgebenden Immissionsorte in Höhe der oberen Geschossdecke des zu schützenden Raumes. Die Immissionsberechnungshöhen werden mit 2,8 m pro Geschoss angenommen. Für das bei den Berechnungen berücksichtigte 1. Obergeschoss kommt man somit auf eine Immissionshöhe von 5,6 m.

5.3 Verkehrsaufkommen und Schallemissionen

Im Jahr 2005 lag das Verkehrsaufkommen auf der L 107 im Bereich des Plangebietes (Zählstelle 2224 0632 der im 5-Jahres-Rhythmus stattfindenden bundesweiten Verkehrserhebungen) bei DTV = 5.106 Kfz/24h mit maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken von M_{Tag} = 296 Kfz/h und M_{Nacht} = 47 Kfz/h sowie Lkw-Anteilen von p_{Tag} = 3,9 % und p_{Nacht} = 5,4 %. Bei der innerorts zulässigen Höchstgeschwindigkeit von v_{zul} = 50 km/h resultieren hieraus Emissionspegel von $L_{m,E,Tag}$ = 58,1 dB(A) und $L_{m,E,Nacht}$ = 50,8 dB(A).

In den Jahren 2010 und 2015 wurde diese Zählstelle nach Auskunft des Landesbetriebes Straßen und Verkehrs Schleswig-Holstein (LBV-SH) nicht mehr berücksichtigt. Aus den Ergebnissen des Jahres 2015 an anderen Landesstraßen in dieser Region lässt sich jedoch ableiten, dass seit 2005 keine Verkehrszunahmen zu verzeichnen waren. Sicherheitshalber wird aber dennoch für etwaige kleinräumige verkehrserhöhende Einflüsse ein Zuschlag auf die 2005er-Werte von 1 dB(A) hinzugerechnet.

Für das kleinteilige Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 liegen noch keine konkreten Absichten für Betriebsansiedlungen vor. Überschlägig wird für die insgesamt 6 Grundstücke mit Flächen innerhalb der Baugrenzen zwischen 1.100 m² und 1.700 m² westlich der Planstraße sowie zwischen 1.300 m² und 2.200 m² östlich der Planstraße von folgender durchschnittstäglichen Verkehrserzeugung ausgegangen:

- 6 Grundstücke à 10 Beschäftigte à 4 Pkw-Fahrten = 240 Pkw-Fahrten
- 6 Grundstücke à 10 Kundenbesuche à 2 Pkw-Fahrten = 120 Pkw-Fahrten
- 6 Grundstücke à 10 Lkw-Fahrten = 60 Lkw-Fahrten
- Summe: 420 Kfz-Fahrten mit einem Lkw-Anteil von 15 %.

Da die Geräuschkontingentierung des geplanten Gewerbegebietes gemäß Kapitel 4 in der Nachtzeit zum Schutz der benachbarten Wohnbebauungen nur Betriebe mit geringem nächtlichem Emissionsverhalten zulässt (insbesondere nächtlicher Schwerlastverkehr ist damit weitgehend ausgeschlossen), wird das o.a. Verkehrsaufkommen ausschließlich der Tagzeit mit einer maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke von M_{Tag} = 420/16 = 26 Kfz/h zugeordnet. Ohne Berücksichtigung etwaiger Verteilungen des gewerbegebietsbezogenen Verkehrs auf die Fahrtrichtungen ortsaus- bzw. ortseingangs kommt man auf einen Emissionspegel von $L_{m,E,Tag}$ = 51,2 dB(A). Rechnet man diesen zum Wert $L_{m,E,Tag}$ = 59,1 dB(A) des vorhandenen Verkehrs hinzu, dann ergibt sich eine Erhöhung um 0,7 dB(A) auf $L_{m,E,Tag}$= 59,8 dB(A).

5.4 Berechnungsergebnisse

Gebietsbezogene Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße

Nach der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch das Gewerbegebiet im Kapitel 5.3 erhöhen sich die Emissionspegel des vorhandenen Verkehrs auf der Hauptstraße und somit auch die Immissionswerte an den vorhandenen Wohnbebauungen um < 1 dB(A). Dies bewegt sich unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit.

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

Im Hinblick auf die Ausführungen im Kapitel 5.1.2 sind durch die gewerbegebietsbezogenen Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes

Die Berechnungen mit $L_{m,E,Tag}$ = 58,1 + 1 + 0,7 = 59,8 dB(A) und $L_{m,E,Nacht}$ = 50,8 + 1 = 51,8 dB(A) sind als Anlagen 14 und 15 beigefügt. Mit Beurteilungspegeln an den Baugrenzen von maximal 63 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 65 / 55 dB(A) eingehalten.

6 Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes

6.1 Bemessungsgrundlagen

Zum allgemeinen Schutz gegen Außenlärm enthält die bauaufsichtlich eingeführte *DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Ausgabe November 1989*) baurechtliche Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Ausgabe dieser Norm wurde im Juli 2016 zurückgezogen und durch die neue *DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen"* [10] in Verbindung mit *DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen*" [11] ersetzt. Da die neue *DIN 4109* den aktuellen Erkenntnisstand bezüglich der nicht zu unterschreitenden schalltechnischen Qualitätsgrenzen abbildet und mit der bauaufsichtlichen Einführung zu rechnen ist, wird sie für das vorliegende Planungsverfahren angewendet.

In der *DIN 4109-1:2016-07* werden unabhängig von der Festsetzung der Gebietsart folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel" und der damit verknüpften Lärmpegelbereiche genannt:

Tabelle 8: Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	**Lärmpegelbereich**	**Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien**	**Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Ähnliches**	**Büroräume[a] und Ähnliches**
		erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB		
bis 55	I	35	30	-
56 - 60	II	35	30	30
61 - 65	III	40	35	30
66 - 70	IV	45	40	35
71 - 75	V	50	45	40
76 - 80	VI	b)	50	45
> 80	VII	b)	b)	50

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm beziehen sich nach *DIN 4109-2:2016-07* auf Verkehr und Gewerbe-/Industrieanlagen. Bei Überschreitungen der gebietsspezifischen Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* für Verkehrslärmimmissionen dient der passive Schallschutz als Ausgleich zur Erreichung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Werden die Orientierungswerte eingehalten, dann dient der passive Schallschutz insbesondere in Misch- und Gewerbegebieten mit verringertem Schutzanspruch der allgemeinen Lärmvorsorge. Letzteres gilt auch bezüglich Gewerbelärm (passive Schallschutzmaßnahmen dürfen nicht zur Kompensation von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* herangezogen werden).

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gemäß Abschnitt 4.4.5 der *DIN 4109-2:2016-07* für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 – 22:00 Uhr) und für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 – 06:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Beurteilungszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

Bei Verkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel im Regelfall rechnerisch zu bestimmen, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) zum Ausgleich des in der Nacht gegenüber dem Tag erhöhten Schutzbedürfnisses.

Bei Gewerbelärmimmissionen wird im Regelfall der gebietsabhängige Immissionsrichtwert der *TA Lärm* für den Tag plus Zuschlag von 3 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel eingesetzt.

Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel wird durch logarithmische Addition der lärmartenspezifischen Außenlärmpegel bestimmt. Im Sinne einer Vereinfachung werden dabei gemäß *DIN 4109* unterschiedliche Definitionen der maßgeblichen Außenlärmpegel in Kauf genommen.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ gilt für die komplette Fassade eines Raumes, die die Gesamtheit aller Außenbauteile bezeichnet. Eine Fassade kann aus verschiedenen Bauteilen (Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elementen (Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) bestehen.

Der Nachweis des erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes erf. $R'_{w,ges}$ ist im Rahmen der Objektplanung nach den Abschnitten 4.4.1 – 4.4.4 der *DIN 4109-2:2016-07* in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Bei $R'_{w,ges}$ > 40 dB ist darüber hinaus der Einfluss der flankierenden Bauteile zu berücksichtigen.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ = 30 dB wird standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten. Auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II kann daher in Bebauungsplänen verzichtet werden. Die Schalldämmung von $R'_{w,ges}$ = 35 dB des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten.

Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von $R'_{w,ges}$ > 35 dB ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Nach *Beiblatt 1 zu DIN 18005-1* ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. In der *VDI 2719* [12] ist diese Schwelle bei 50 dB(A) angesiedelt. Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels können bei Nachtpegeln zwischen 45 dB(A) und 50 dB(A) bzw. sollten über 50 dB(A) Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

6.2 Berechnungsergebnisse

Die Berechnungen der Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel tags im 1. OG können der Anlage 16 entnommen werden. Die Darstellung gilt für Büroräume. Für betriebsbezogene Wohnräume ergibt sich aufgrund der nachts um 2 dB(A) ungünstigeren Beurteilungssituation eine Verschiebung um zwei Lärmpegelbereichslinien nach Süden. Im straßennahen Bereich weist die Anlage 16 eine Einstufung in den Lärmpegelbereich VI nach, daran schließen sich nach Süden die Lärmpegelbereiche III, II und I an.

Weiterhin sind potentielle Gewerbelärmimmissionen, die aus dem geplanten Gewerbegebiet selbst und aus dem vorhandenen Gewerbegebiet nördlich der Hauptstraße herrühren, hinzuzurechnen. Nach *DIN 4109-2:2016-07* ist der Immissionsrichtwert der *TA Lärm* für den Tag von 65 dB(A) plus Zuschlag von 3 dB(A) und somit 68 dB(A) als maßgeblicher Außenlärmpegel einzusetzen. Dieser führt bereits alleine im gesamten Gewerbegebiet zu einer Einstufung in den Lärmpegelbereich IV und deckt damit auch die Verkehrslärmimmissionen ab (ohne dass sich an den Baugrenzen entlang der Hauptstraße eine kumulative Höherstufung in den Lärmpegelbereich V ergibt).

6.3 Festsetzungsvorschlag

Im Hinblick auf die Ausführungen im Kapitel 6.2 werden für das geplante Gewerbegebiet mit schutzbedürftigen Büroräumen und betriebsbezogenen Wohnräumen folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgeschlagen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

„Im gesamten Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

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

**) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Plangebietes.*

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

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

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

7 Zusammenfassung

Gewerbelärmimmissionen

Zum Schutz der Wohnbebauungen im unmittelbaren Umfeld des geplanten kleinteiligen Gewerbegebietes wird mit Berücksichtigung von potentiellen Vorbelastungen durch das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 die Festsetzung der nach *DIN 45691* ermittelten Lärmemissionskontingente von $L_{EK,Tag}$ = 59 dB(A)/m² und $L_{EK,Nacht}$= 43 dB(A)/m² für die Gewerbegrundstücke westlich der Planstraße sowie von $L_{EK,Tag}$ = 62 dB(A)/m² und $L_{EK,Nacht}$= 49 dB(A)/m² östlich der Planstraße empfohlen (jeweils bezogen auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen). Kapitel 4.6 enthält einen Festsetzungsvorschlag.

Abweichend davon können aber auch die anderen auf der Seite 16 aufgezeigten Kontingentierungsvarianten festgesetzt werden. Dabei lassen sich die Tag- und Nachtwerte unterschiedlicher Varianten miteinander kombinieren.

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

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

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

Gewerbegebietsbezogene Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße

Nach der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch das Gewerbegebiet im Kapitel 5.3 erhöhen sich die Emissionspegel des vorhandenen Verkehrs auf der Hauptstraße und somit auch die Immissionswerte an den vorhandenen Wohnbebauungen um < 1 dB(A). Dies bewegt sich unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit.

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

Im Hinblick auf die Ausführungen im Kapitel 5.1.2 sind durch die gewerbegebietsbezogenen Verkehrszunahmen auf der Hauptstraße keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebietes

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

Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes

Mit Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen und der potentiellen Gewerbelärmimmissionen ergibt sich gemäß *DIN 4109-1:2016-07* und *DIN 4109-2:2016-07* für das gesamte Plangebiet eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mit erforderlichen gesamten Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w,ges}$ = 40 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in betriebsbezogenen Wohnungen bzw. $R'_{w,ges}$ = 35 dB für die Außenbauteile von Büroräumen. Kapitel 6.3 enthält einen Festsetzungsvorschlag.

[redacted]

Ingenieurbüro für Schallschutz Mölln, 31.08.2016
Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Dieses Gutachten enthält 34Textseiten und 16 Blatt Anlagen.

Literaturverzeichnis und verwendete Unterlagen

[1] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

[2] Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

[3] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

[4] 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

[5] DIN 18005-1 vom Juli 2002
Schallschutz im Städtebau

[6] Beiblatt 1 zu DIN 18005 vom Mai 1987
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

[7] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998, rechtskräftig ab 01.11.1998, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998

[8] DIN ISO 9613-2 vom Oktober 1999
Akustik - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien
Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren

[9] DIN 45691 vom Dezember 2006
Geräuschkontingentierung

[10] DIN 4109-1 vom Juli 2016
Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen

[11] DIN 4109-2 vom Juli 2016
Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen

[12] VDI 2719 vom August 1987
Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen

[13] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 1990

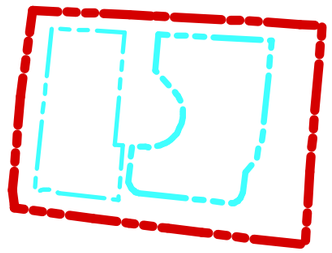
[14] Flächenbezogene Schallleistungspegel und Bauleitplanung, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Juli 2000

[15] Beurteilung anlagenbezogener Verkehrsgeräusche, Hinweise und Empfehlungen zum Schallschutz, Herausgeber Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007

[16] Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 13.03.2008, Aktenzeichen 7 D 34/07.NE

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2:	Luftbild mit Geltungsbereich und Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 21
Anlage 3:	Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 21, Stand 31.05.2016
Anlagen 4 - 9:	Bebauungspläne Nr. 4, 6, 9 und 10 samt Änderungen
Anlage 10:	Lageplan mit Immissionsorten und Schraffierung der gewerblichen Emissionsflächen
Anlagen 11 - 13:	Kontingentierungsberechnungen mit vorangestellten Erläuterungen
Anlagen 14 - 16:	Verkehrslärm- und Lärmpegelbereichskarten für das Plangebiet



0 17.5 35 70 140 210

Luftbild mit Geltungsbereich und Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 21

ANLAGE 2
Gutachten 16-08-7
Plotdatei: plan-luft
M 1: 3500

B-Plan Nr. 21 "Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße"
der Gemeinde Heidgraben

Auftraggeber:
Gemeinde Heidgraben
Uetersener Straße 8
25436 Heidgraben

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



Lageplan mit Immissions-orten und rot schraffierten Kontingentierungsflächen des geplanten GE

ANLAGE 10
Gutachten 16-08-7
Plotdatei: plan-kont
M 1: 1000

B-Plan Nr. 21 "Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße"
der Gemeinde Heidgraben

Auftraggeber:
Gemeinde Heidgraben
Uetersener Straße 8
25436 Heidgraben

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



Beurteilungspegel

	<= 35 dB(A)
	> 35 - 40 dB(A)
	> 40 - 45 dB(A)
	> 45 - 50 dB(A)
	> 50 - 55 dB(A)
	> 55 - 60 dB(A)
	> 60 - 65 dB(A)
	> 65 - 70 dB(A)
	> 70 - 75 dB(A)
	> 75 dB(A)
	Isolinien 1 dB

0 5 10 20 40 60

Lärmkarte Straßenverkehr
Berechnung nach RLS-90
in 5,6 m Höhe (1.OG)
Tag 06:00 - 22:00 Uhr

ANLAGE 14
Gutachten 16-08-7
Plotdatei: str-og-t
M 1: 1000

B-Plan Nr. 21 "Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße" der Gemeinde Heidgraben

Berechnung mit
Lm,E = 59,8 dB(A)

Weiße Linie: Orientierungswert 65 dB(A) für GE

Auftraggeber:
Gemeinde Heidgraben
Uetersener Straße 8
25436 Heidgraben

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



Beurteilungspegel

	<= 35 dB(A)
	> 35 - 40 dB(A)
	> 40 - 45 dB(A)
	> 45 - 50 dB(A)
	> 50 - 55 dB(A)
	> 55 - 60 dB(A)
	> 60 - 65 dB(A)
	> 65 - 70 dB(A)
	> 70 - 75 dB(A)
	> 75 dB(A)
	Isolinien 1 dB

0 5 10 20 40 60

Lärmkarte Straßenverkehr
Berechnung nach RLS-90
in 5,6 m Höhe (1.OG)
Nacht 22:00 - 06:00 Uhr

ANLAGE 15
Gutachten 16-08-7
Plotdatei: str-og-n
M 1: 1000

B-Plan Nr. 21 "Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße" der Gemeinde Heidgraben

Berechnung mit
Lm,E = 51,8 dB(A)

Weiße Linie: Orientierungswert 55 dB(A) für GE

Auftraggeber:
Gemeinde Heidgraben
Uetersener Straße 8
25436 Heidgraben

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109

- LPB I
- LPB II
- LPB III
- LPB IV
- LPB V
- LPB VI

auf der Grundlage der Straßenverkehrslärm-Beurteilungspegel tags

0 5 10 20 40 60

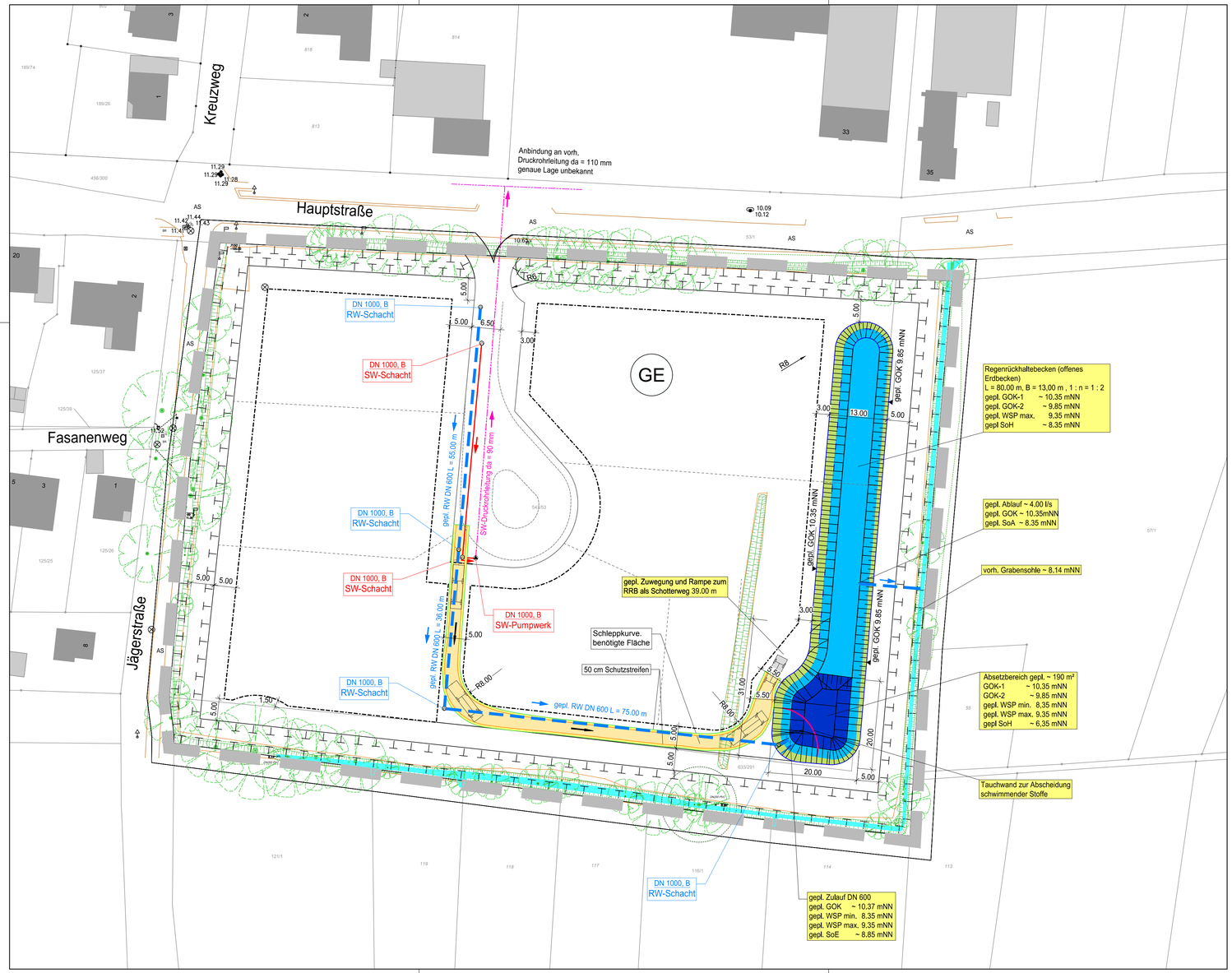
Erforderlicher passiver Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 zuzüglich Gewerbelärm

ANLAGE 16
Gutachten 16-08-7
Plotdatei: lpb-og-t
M 1: 1000

B-Plan Nr. 21 "Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße"
der Gemeinde Heidgraben

Auftraggeber:
Gemeinde Heidgraben
Uetersener Straße 8
25436 Heidgraben

Ing.-Büro für Schallschutz
Grambeker Weg 146
23879 Mölln
Tel.: 0 45 42 / 83 62 47



Zeichenerklärung:

- gepl. Regenwasserkanal inkl. Schacht und Schachtdeckel
- vorh. Regenwasserkanal
- gepl. Schmutzwasserkanal inkl. Schacht und Schachtdeckel
- gepl. Schmutzwasserdruckrohrleitung
- vorh. Schmutzwasserdruckrohrleitung
- gepl. Pumpwerk
- 40,00 m – B – DN 200 – I : 200 gepl. Länge - Material - Nennweite - Gefälle
- gepl. Fließrichtung
- gepl. Unterhaltungsweg
- gepl. RRB-Böschung
- gepl. RRB - Bemessungswasserspiegel
- gepl. RRB Absetzbecken-Dauerwasserspiegel
- vorh. Graben
- Schleppkurve - benötigte Fläche inkl. Fahrzeugüberhängen und 50 cm Schutzstreifen gewähltes Bemessungsfahrzeug: Müllfahrzeug, 3-achsig



Entwurf der Planzeichnung
HEI15001 . gez: An . Stand: 26.05.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Vermessung erstellt am 02.06.2015 durch:

FELSHART Vermessung
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Martin Felshart
Heinrich - Schröder - Straße 6, 25436 Uetersen
Tel.: 04122 / 95 73-0 Fax. 04122 / 95 73 33

Die Höhen beziehen sich auf NN.
Die Koordinaten beziehen sich auf ETRS89-GK (Hamburg = System 320).

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

© GeoBasis-DE/LVermGEO SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

d+p dänekamp und partner
BERATENDE INGENIEURE VBI
Dipl.–Ing. Wolfgang Kirstein · Dipl.–Ing. Wolfgang Nolte
Nienhöfener Straße 29–37 25421 Pinneberg Tel. 04101/6992–0 Fax 6992–99
E–Mail info@daenekamp.de Internet www.daenekamp.de

Gemeinde Heidgraben

Bebauungsplan Nr. 21
Gewerbegebiet südlich der Hauptstraße

Baumaßnahme
Wasserwirtschaftliches Konzept

Bauherr
Gemeinde Heidgraben
Der Bürgermeister
über Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Anlage 3 Blatt 3.2
Planart Lageplan
Maßstab 1 : 500
Projekt Nr. HEI16001
Phase Vorplanung
Datei V–HEI16001.dwg
Blattgröße 0.446 x 0.765 = 0.341 m²
bearbeitet: gezeichnet: geprüft:
Okt. 2016 Fra. Okt. 2016 Be. –– ––

Aufgestellt
Moorrege, den

R: \Projekte\16\HEI16001\Vorplanung\V–HEI16001.dwg\Status: \LP–Planung–500\Plotdatum: 25.10.2016\dbehring

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 Ausbauentscheidung 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
Planzeichnung Zur besseren Übersichtlichkeit wäre es hilfreich, das angrenzende LSG 07 "Moorige Feuchtgebiete" auch in der Planzeichnung mit darzustellen.	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.**
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).	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**.
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 Malus communis, Prunus spinosa, Pyrus pyraster (beide je nach Standort), rubus spec., rubus idaeus sowie div. rosa-Arten. Und wer kennt noch den Gagelstrauch (Myrica gale), früher häufiger grabenseitig in Knicks vorzufinden?.	Die Pflanzliste wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und bei der Ergänzung der Knicks berücksichtigt. **Die Empfehlung wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft**.
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.	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.	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 von bis zu 2 m erforderlich werden könnten. Der Umgang mit Starkregenereignissen ist im Rahmen der Entwässerungsplanung entsprechend der technischen Vorgaben und Maßgaben zur Bemessung von Regenwasserrückhalteanlagen 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.**
Wir bitten um Zusendung des Abwägungsprotokolls.	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 Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
Die Inanspruchnahme von immer seltener vorhandenen Flächen des Feuchtgrünlandes für Bebauungszwecke ist bedauerlich jedoch unter Berücksichtigung der geprüften Alternativen im Ergebnis nachvollziehbar.	Die Gemeinde sucht derzeit Flächen für den Ausgleich. Es gibt zu dem bereits Kontakte zur Ausgleichsagentur.
Der Umweltbericht und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Eingriffe in die Schutzgüter Biotope, "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 Äußerung wird im weiteren Verfahren geprüft.**
Die Festsetzungen zur Grünordnung sollten hinsichtlich der Mahd der Gras-/Krautflur der Knickschutzstreifen präzisiert werden.	Die Gemeinde wird die Knickschutzstreifen sachgemäß pflegen. Sie nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird ihn ggf. berücksichtigen.
Vorgeschlagen wird eine einmalige Mahd, nicht vor dem 15.07. um sicherzustellen, dass die Brutzeit und weitgehend auch Blüte der Vegetation bereits beendet sind.	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
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 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.	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.**
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 Plangeltungsbereich 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).	Ein Hinweis wird redaktionell in die Begründung aufgenommen. **Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.**
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	**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.	**Die Hinweise werden im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt**.
Untere Wasserbehörde - Grundwasser: Dem B-Plan wird zugestimmt, Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
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 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.**

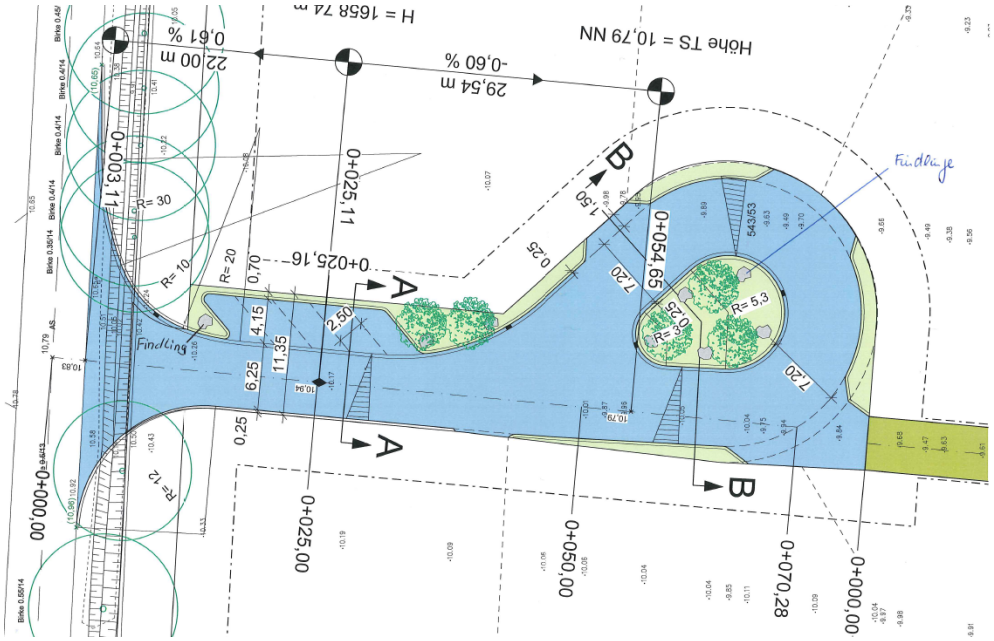
7. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 25.01.2017

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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	**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.	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.**
Zur Eingrünung sind verbindliche Regelungen für die Auswahl heimischer und standortgerechter Arten und die notwendigen Pflegemaßnahmen im weiteren Verfahren aufzunehmen.	In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste enthalten. Die Gemeinde wird diese im Rahmen der Ausbauplanung beachten. **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
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.	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.	Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis: *„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.“* Die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen müssen umgesetzt werden. **Die Äußerung wird berücksichtigt.**
Wir bitten Sie, die AG-29 im nächsten Verfahrensschritt zu beteiligen.	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.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S·H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde Heidgraben liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. (siehe Merkblatt)	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und 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.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
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.	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 Geräuschkontingentierung die Wohnbebauung in der Umgebung ausreichend vor Schall geschützt wird. **Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.**

C. Von der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen 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: 1. 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
	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. Was ist denn mit der Beeinflussung durch Lichtemissionen??? Scheinwerfer oder blinkende Lichter usw.	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 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.	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 Biotope 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.**
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 Mitleidenschaft 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 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 vorgeben 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 gegenüberliegen 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 anschießenden 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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)/m^2 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.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 beauflagen kann. **Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.**
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.	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 Schallausbreitungsberechnungen 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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.**
Mit dem Gewerbegebiet wird auch der Verkehr auf der Jägerstraße und damit verbundener Lärm zunehmen.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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".	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 anschießenden 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.**
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 m^3 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.	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 "*Landschaftsbild durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten 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.*“ 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 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 ein potenzielles Vorkommen der Kreuzotter ergänzt. **Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.**

3. Familie [redacted] Schreiben vom 29.01.2017

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	**Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.**
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.	Das Landschaftsbild wird an dieser Stelle durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten 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
	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.**
Nun planen Sie neben ein abgeschlossenes reines Wohngebiet Gewerbe anzusiedeln. Wir erheben folgende Einwände:	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	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.**
• „Verschandelung" der Landschaft und unseres Ausblicks	Im Umweltbericht wird das Schutzgut Landschaftsbild bewertet. Hier heißt es, dass *„das Landschaftsbild durch eine bauliche Erweiterung in einem bisher grüngeprägten 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.“* 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: *„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.“* 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: 1. 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
	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.**
3. Zu hohe Abgas- und Luftverschmutzungswerte.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 Gewebeflächen 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. Geräuschs- 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 grüngeprägten 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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.
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.	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
	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.**
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.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 anschießenden 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.**
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 (...).	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.
Eine normative Festsetzung im Textteil B nach § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO muss vollziehbar und hinreichend bestimmt sein.	**Die Äußerung wird redaktionell berücksichtigt.**
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.	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.
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.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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 Baugrundausführung, 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 Grundwasserspiegels kommt; auch dieses gefährdet die Bausubstanz der anliegenden Wohnhausbauten.	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 Wasserhaltemaßnahmen werden im gesetzlichen und technischen Rahmen während der Ausbauplanung geplant und hergestellt. Zudem ist Grundwasser gem. Wasserhaltungsgesetz (WHG) nicht eigentumsfähig. 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 Nachbars 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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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:	**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend abgewogen.**
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 l 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).	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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:	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.
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.	

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

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
Die nördlich des Wohngebietes unseres Mandanten an der Hauptstraße weiterührende 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.	Beim Betrachten der Art der baulichen Nutzung für diesen Beriech 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.**
Die Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte IO 1-IO 3 (das Grundstück unseres Mandanten betrifft den Immissionsort [redacted]) 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.	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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).	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 Zusatzlärmimmissionen 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.**
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.	Das Schallgutachten weist eine gängige Lösung der Schallproblematik aus, die im Bebauungsplan Anwendung findet. **Die Äußerung wird nicht geteilt.**
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 ausfachlicher Sicht empfohlenen Variante 2. “ (Seite 16 des schalltechnischen Gutachtens)	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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.**
(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.“	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 • 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

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

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
	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.**
(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:	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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 l3.2678-). 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-).	**Die Auffassung wird nicht geteilt.**

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

ZUSAMMENFASSUNG DER ÄUßERUNG	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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.
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 Schallleistungspegel 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.	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.**
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.).	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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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).	**Diese Äußerungen wurden bereits abgewogen.**
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.	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 In 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 dargelegt, 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 offengelegt 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-Fahnen 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.	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.**
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.	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.**
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.	**Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.**
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.	**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	ABWÄGUNGSVORSCHLAG
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.	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 • 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.**

Aufgestellt: 01.03.2017

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

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

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0367/2017/HD/BV

Fachbereich:	Bauen und Liegenschaften	Datum:	02.03.2017
Bearbeiter:	Jan-Christian Wiese	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	16.03.2017	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	28.03.2017	öffentlich

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

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Im vergangenen Jahr beriet der Ausschuss über eine mögliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nördlich der Hauptstraße, östlich Kreuzweg und westlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Es wurde eine Umwandlung einer bisher gewerblich genutzten Fläche in eine Mischgebietsfläche in Erwägung gezogen. Hierzu stellte Frau Nachtmann, Büro dn Stadtplanung, bereits einen ersten Bebauungsplanentwurf vor (siehe Vorlage 0322/2016/HD/BV vom 10.10.2016). Der Ausschuss stellte die Beschlussfassung jedoch zurück.

Zunächst sollte eine Abstimmung mit dem Kreis Pinneberg erfolgen, in wie weit der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 4, der bereits ein Mischgebiet am Kreuzweg ausweist, um die Fläche nördlich der Hauptstraße erweitert werden kann. Die Fläche am Kreuzweg ist mehrheitlich von Wohnbebauung geprägt. Aus diesem Grunde ist eine Durchmischung der Wohn- und Gewerbenutzung in einem ausgewogenen Verhältnis derzeit nicht gegeben. Dies ist jedoch für einen Mischgebietscharakter zwingend erforderlich. Sollte daher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 in östlicher Richtung an der Hauptstraße erweitert werden, müsste sich dort weiterhin Gewerbe ansiedeln. Lediglich eine Gewerbeansiedlung wird der Durchmischung des Gebietes gerecht. Eine entsprechende Stellungnahme wird bei der Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 seitens des Kreises erwartet.

Diese Konstellation sieht bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 anders aus. Dieser Bebauungsplan sieht bislang ein Gewerbegebiet vor. Die betreffende Fläche wird derzeit mehrheitlich gewerblich genutzt. Bei einer Umwandlung in ein Mischgebiet sorgt die zusätzliche vom Investor angedachte Ansiedlung einer Wohnbebauung

für die erforderliche Durchmischung des Gebietes. Aus diesem Grunde wird der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erneut zur Beratung eingebracht.

Finanzierung:
Etwaige Kosten des Verfahrens sind von einem Investor zu tragen.

Fördermittel durch Dritte:
entfällt

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

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

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

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Hauptstraße, östlich Kreuzweg und westlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

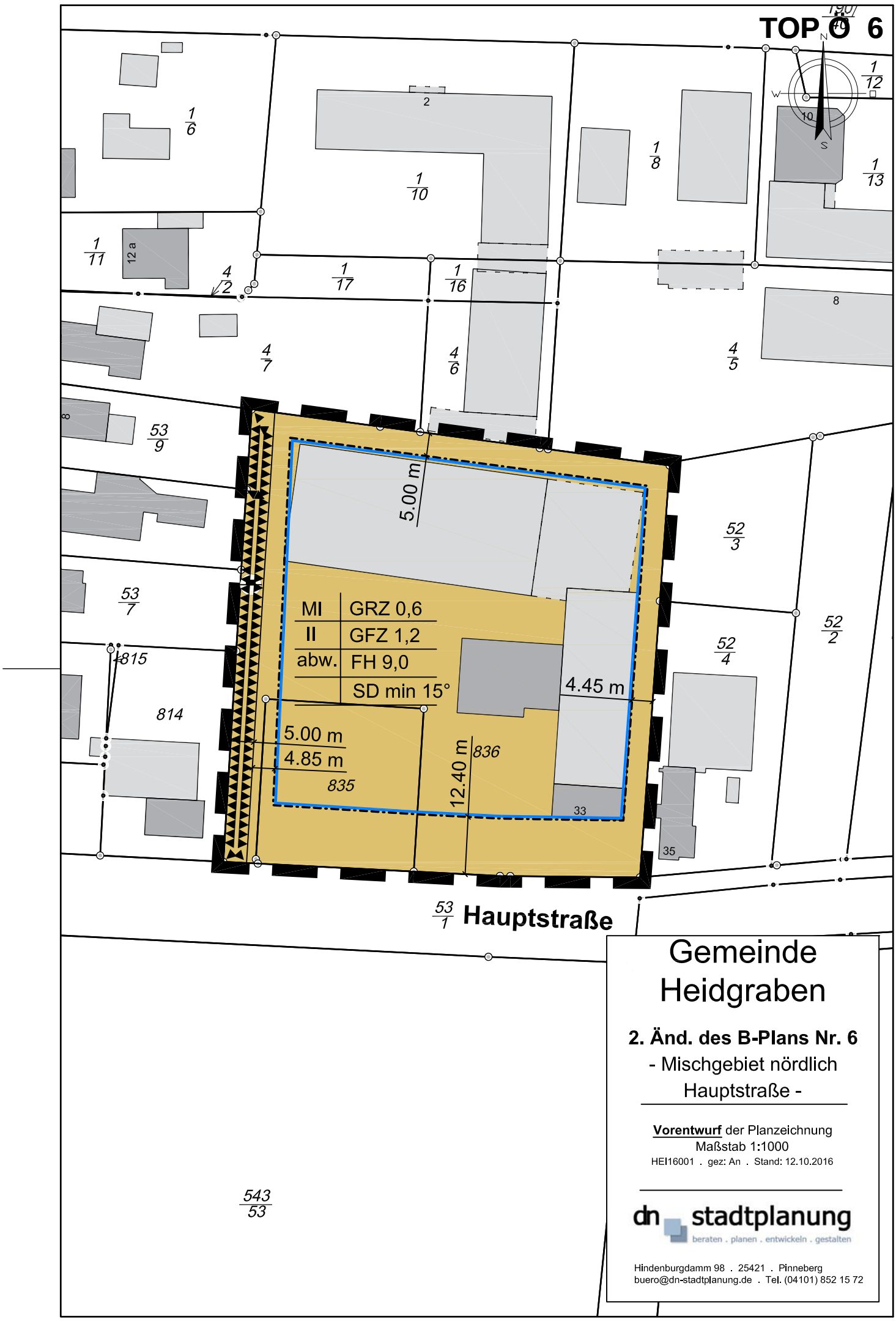
Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet.

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

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

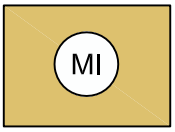
_____
Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

Anlagen: - Anlage 1: Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
- Anlage 2: Kurzbegründung


TOP O 6
MI GRZ 0,6
II GFZ 1,2
abw. FH 9,0
SD min 15°
5.00 m
4.85 m
12.40 m
4.45 m
5.00 m
Hauptstraße
Gemeinde Heidgraben
2. Änd. des B-Plans Nr. 6
- Mischgebiet nördlich Hauptstraße -
Vorentwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:1000
HEI16001 . gez: An . Stand: 12.10.2016
dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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



Mischgebiete

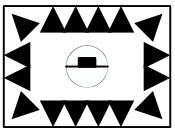
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 1,2	Geschossflächenzahl
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer) hier: 2 Vollgeschoss
FH 9,0	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

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

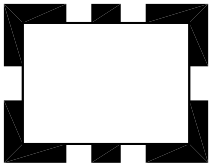
abw.	Abweichende Bauweise =offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge
	Baugrenze

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



Flächen für Aufschüttungen

5. Sonstige Planzeichen



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

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

Gemeinde Heidgraben

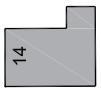
2. Änd. des B-Plans Nr. 6
- Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

Zeichenerklärung
Seite 1/2
HEI16001 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

836

Flurstücksnummer

Gemeinde Heidgraben

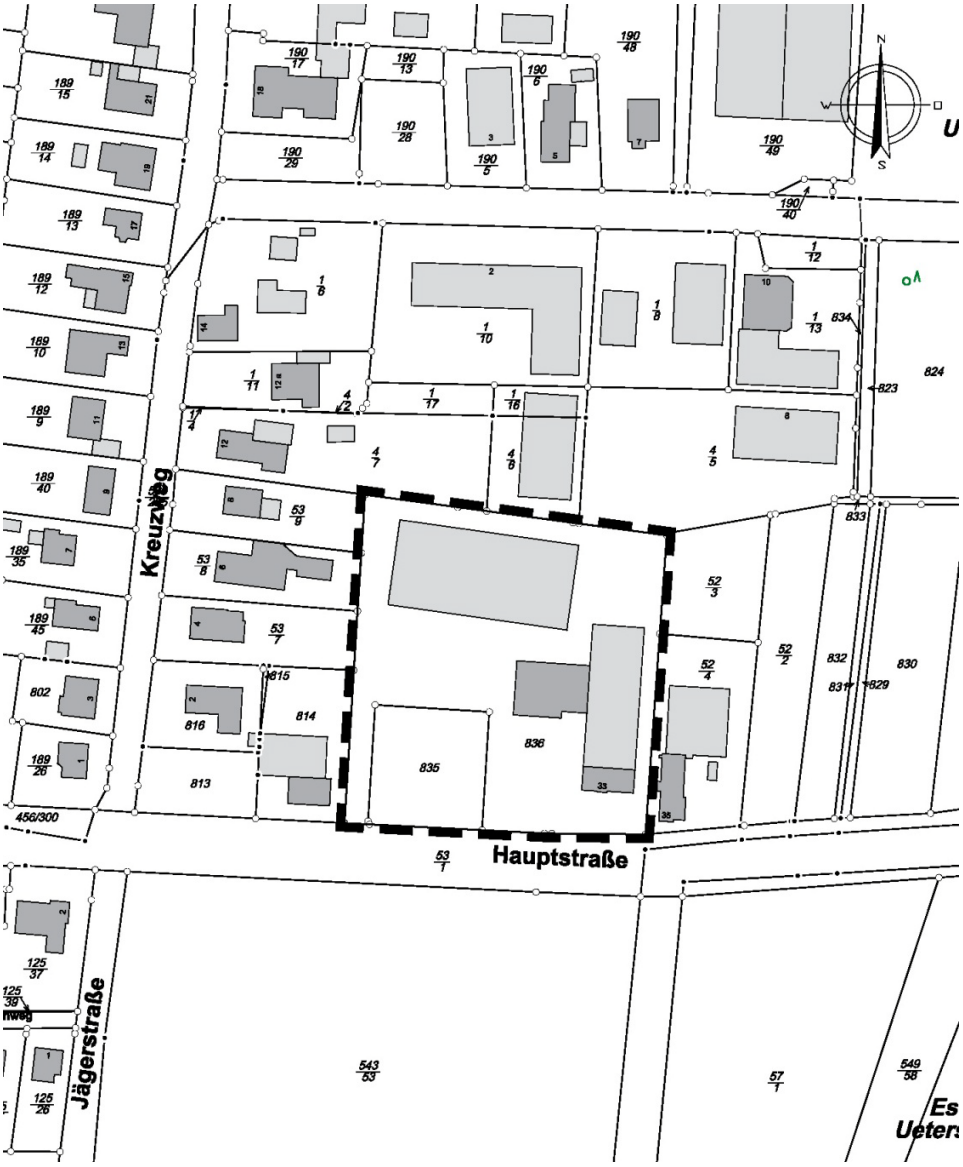
2. Änd. des B-Plans Nr. 6
- Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

Zeichenerklärung
Seite 2/2
HEI16001 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)



Kurzbegründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

- Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

Stand: Vorentwurf vom 12.10.2016

Gemeinde Heidgraben
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6
- Mischgebiet nördlich Hauptstraße -

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

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Bearbeiter:

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

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

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines 4

2. Planungsanlass und Planungsziele 5

3. Rechtlicher Planungsrahmen 5

3.1. Regionalplan 5

3.2. Landschaftsrahmenplan 6

3.3. Flächennutzungsplan 6

3.4. Bebauungsplan 6

3.5. Beschleunigtes Verfahren 7

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit 8

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung 9

3.8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes 9

4. Bebauungskonzept 10

5. Immissionsschutz 11

6. Boden und Altlasten 11

6.1. Bodenbeschaffenheit 11

6.2. Bodenaushub 11

6.3. Altlasten, Altablagerungen 12

7. Verkehrliche Erschließung 12

8. Ver- und Entsorgung 13

8.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation 13

8.2. Müllabfuhr 13

8.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung 13

9. Denkmalschutz 13

10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen 14

11. Kosten 14

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

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

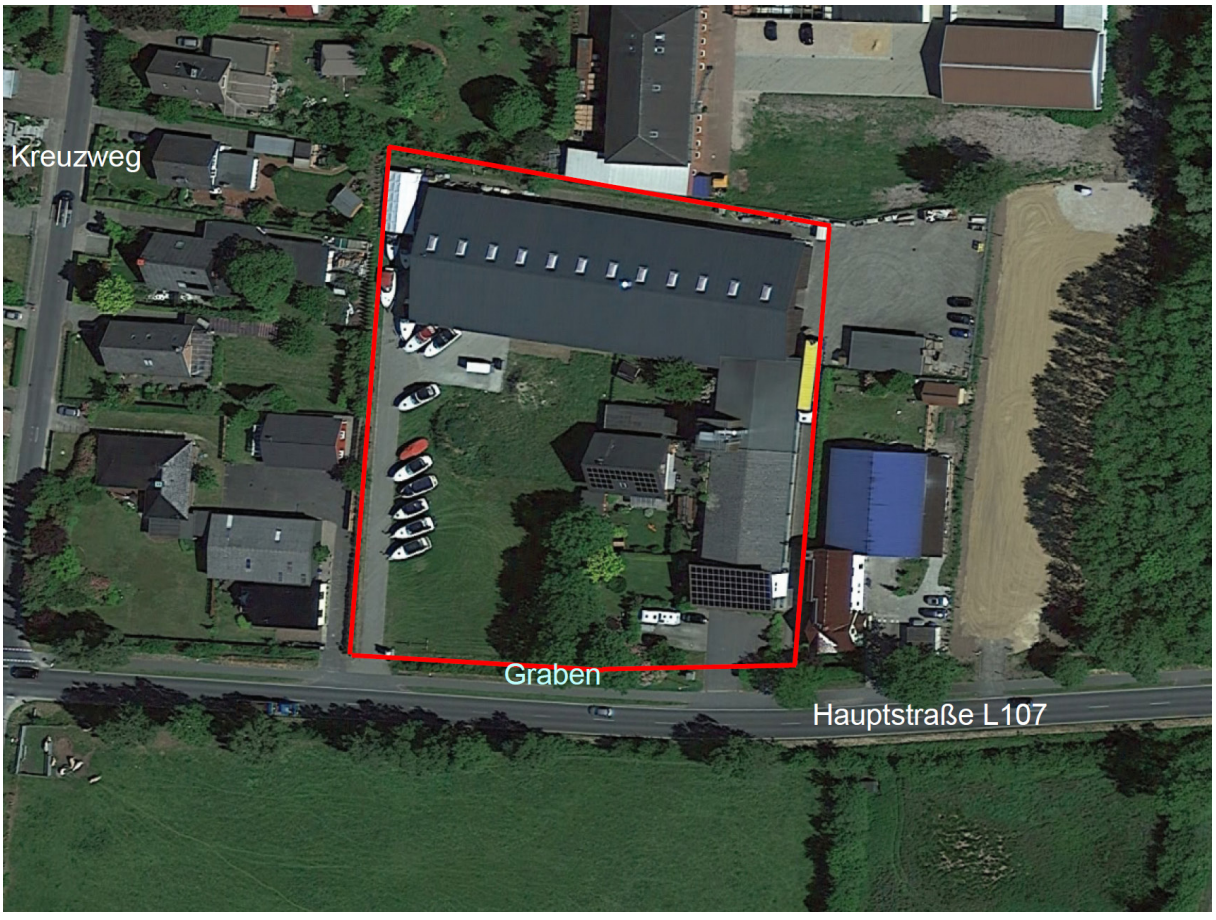
- im Norden und Osten durch gewerbliche Bebauung
- im Süden durch die Hauptstraße (L 107) mit dem angrenzenden, in der Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 21 (Gewerbegebiet) und
- im Westen durch die gemischtgenutzte Bebauung am Kreuzweg.

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

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

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

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

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

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

3. Rechtlicher Planungsrahmen

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

3.1. Regionalplan

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

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

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

Die Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

3.2. Landschaftsrahmenplan

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

3.3. Flächennutzungsplan

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

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

3.4. Bebauungsplan

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

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

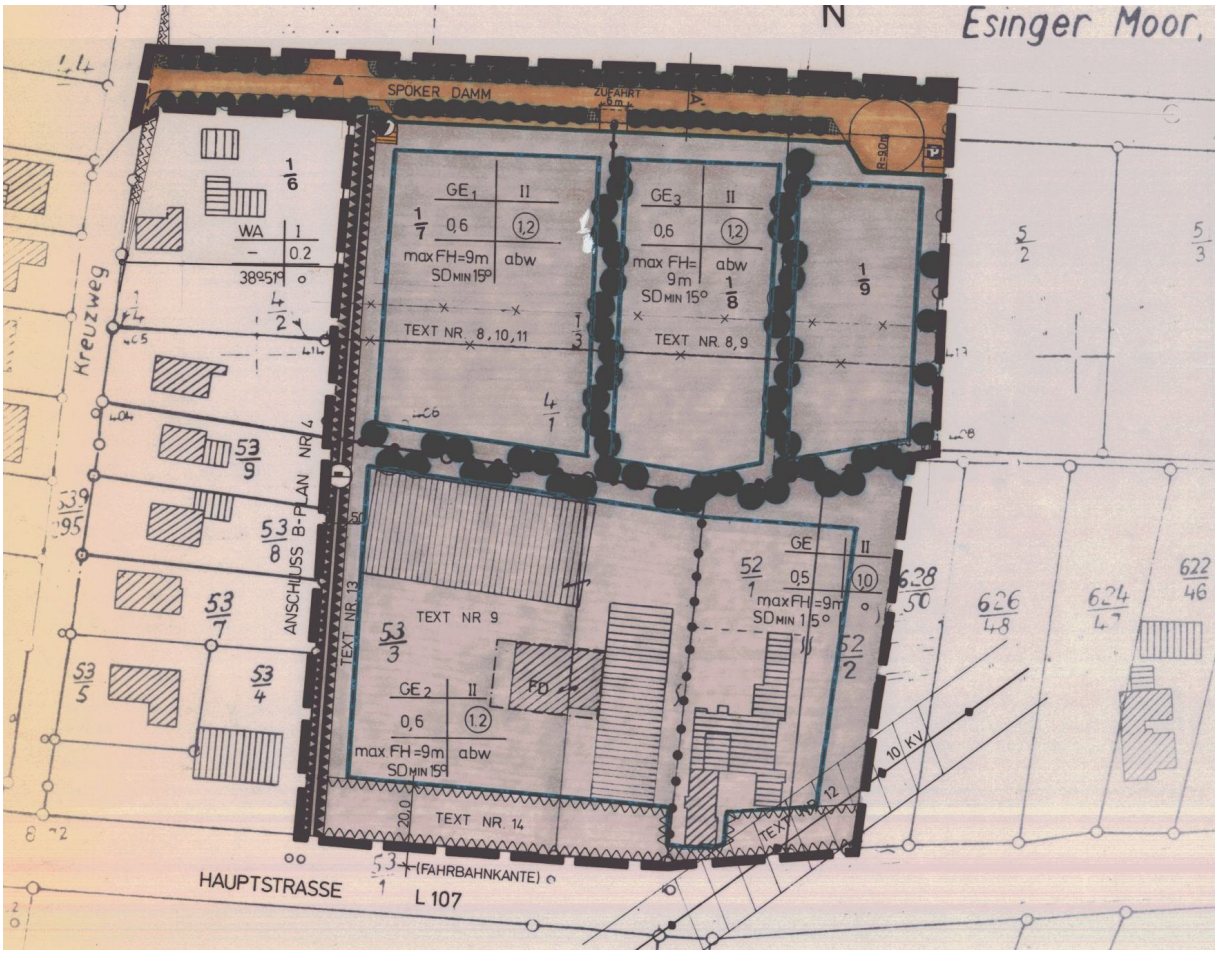
Die Festsetzungen der 2. Änderung sollen sich an denen des Originalplans Nr. 6 orientieren. Abweichungen im jetzigen Bestand sind im Bereich des Knicks und bei der Firsthöhe erkenntlich.

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

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

Die Festsetzung zu den Lärmimmissionen wird im weiteren Verfahren überprüft.

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



3.5. Beschleunigtes Verfahren

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

Dabei gilt, dass

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

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

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

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

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

  Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FHH-Gebietes durch die verstärkte bauliche Nutzung dieses kleinen innerörtlichen, allseitig von Bebauung umgebenen Bereichs ohne jeglichen räumlichen Bezug zu dem Schutzgebiet sind nicht ersichtlich.
- Vogelschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist ca. 7,5 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten sind somit nicht ersichtlich.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

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

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

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

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit

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

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

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

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

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

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

3.8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

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

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

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

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Anhang dieser Begründung.

4. Bebauungskonzept

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



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

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

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

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

5. Immissionsschutz

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

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

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

6. Boden und Altlasten

6.1. Bodenbeschaffenheit

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

6.2. Bodenaushub

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

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

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

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

6.3. Altlasten, Altablagerungen

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

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

7. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

8. Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

8.2. Müllabfuhr

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

8.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

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

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

9. Denkmalschutz

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

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der

Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben: Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

10. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

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

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

11. Kosten

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

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

Heidgraben, den .....

.....

Bürgermeister

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0349/2017/HD/BV

Fachbereich:	Bauen und Liegenschaften	Datum:	17.01.2017
Bearbeiter:	Melanie Pein	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	16.03.2017	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Personalwesen der Gemeinde Heidgraben	21.03.2017	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	28.03.2017	öffentlich

M2-Betrachung in der Gemeinde Heidgraben: Überprüfung der Regenwassereinleitstellen

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Zu der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet nördlich der Betonstraße und östlich des Lerchenfelds hat der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg, u. a. auch die Untere Wasserbehörde über die Gebietsentwässerung, eine Stellungnahme abgegeben. Demnach kann der Entwässerungsplanung für das Entwässerungsgebiet des B-Plans Nr. 2 nicht zugestimmt werden. Als Alternative kann eine Versickerung des Niederschlagswassers festgelegt werden, um für die zwei entstehenden Bauplätze die Entwässerungserlaubnis zu erhalten.

Die Regenwasserkanalisation aus dem Gebiet Lerchenfeld, Betonstraße, Dorfstraße wird zu der Einleitstelle 1.3 geführt. Diese befindet sich an der Ecke Betonstraße/Dorfstraße/Schulstraße. Nach derzeitigem Stand ist die betroffene Einleitstelle 1.3 überlastet. Ein entsprechender Nachweis, dass die bereits derzeit anfallenden Niederschlagswassermengen schadlos abgeleitet werden können, liegt bisher nicht vor.
Somit sind diese Mehreinleitungen nicht erlaubnisfähig. Aufgrund dessen wurde eine Überprüfung der Einleitstellen vorgenommen. Aus beigefügter Aufstellung sind die Einleitstellen 1.1 bis 1.4 mit der Anzahl der Einleitmengen (nach Einwohner) aufgeführt. Es liegt eine Erlaubnis zur Einleitung von gering verschmutztem Niederschlagswasser in einer Menge von max. 16 l/s vor.
Die tatsächliche Einleitmenge beträgt nach aktuell vorliegenden Unterlagen 655 l/s.
Da die erlaubte Menge überschritten ist, wird eine Abwasserabgabe erhoben, die sich gemäß den Vorschriften des Abwasserabgabegesetzes und dem Ausführungsgesetz zum Abwasserabgabegesetz errechnet. So beträgt die Abwasserabgabe für die Einleitstelle 1.3 jährlich 2.279,24 Euro. Weitere Abwasserabgaben für die Einleitung von Niederschlagswasser sind der beigefügten Aufstellung zu entnehmen.

Um zukünftig die hohen Abwasserabgaben zu vermeiden und um ggfs. eine Abgabebefreiung für die betroffenen Einleitstellen zu erzielen, kann eine Überprüfung der Einleitstellen durchgeführt werden – die sogenannte M2-Betrachtung.
M2 ist ein Merkblatt über die Anforderungen an die Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisationen in Fließgewässer hinsichtlich der hydraulischen Auswirkungen, die im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit der Einleitung nach dem Wasserhaushaltsgesetz zu beachten sind.

Diese Überprüfung wurde bereits im Jahre 2012 von dem Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß begonnen. Eine abschließende Bearbeitung ist bisher nicht erfolgt. Aufgrund der oben genannten Gründe sollte daher eine abschließende Überprüfung durch das bereits tätig gewordene Ingenieurbüro in Auftrag gegeben werden.

In diesem Zuge ist auch darüber zu beraten, ob ein Regenwasserkataster erstellt werden soll. Aus dem Regenwasserkataster ist ersichtlich, welche Haushalte an das Regenwassernetz angeschlossen sind und welche Haushalte auf dem Grundstück versickern.
Bereits im Dezember 2016 wurde der Auftrag über die Erstellung eines Schmutzwasserkanalkatasters an das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß vergeben. Daher ist es zu empfehlen, diesen Auftrag entsprechend zu erweitern und zeitgleich das Regenwasserkataster erstellen zu lassen.

Finanzierung:
Für die abschließenden Arbeiten der M2-Betrachtung ist ein Betrag in Höhe von 6.300,00 Euro im Haushalt für 2017 bereitzustellen.

Fördermittel durch Dritte:
entfällt

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten/Der Finanzausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt, die M2-Betrachtung durchführen zu lassen und die entsprechenden Haushaltsmittel hierfür bereitzustellen.

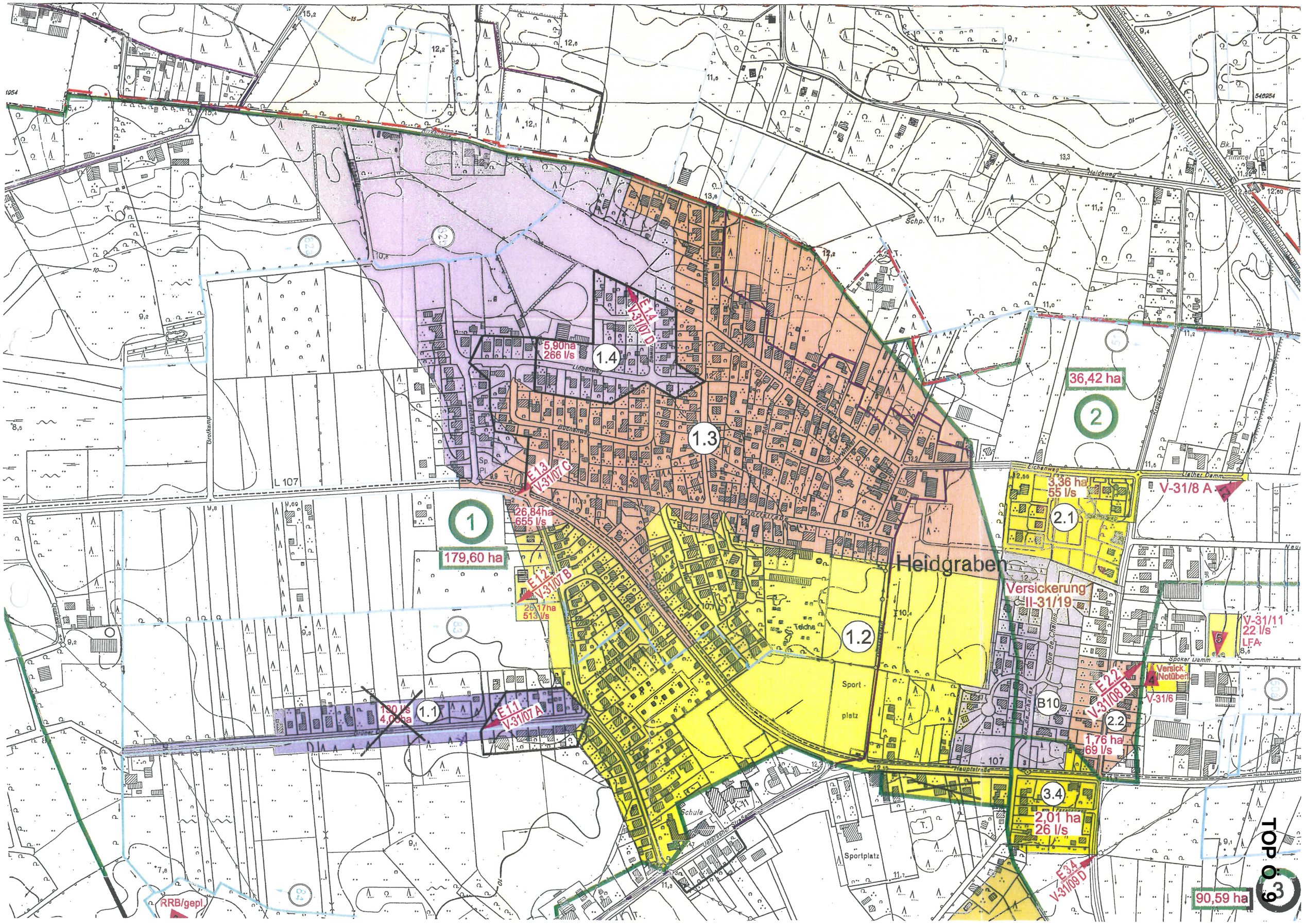
Des Weiteren wird empfohlen/beschlossen, (k)ein Regenwasserkataster zu erstellen.

_____
Jürgensen

Anlagen:
Lageplan mit Einleitstellen
Übersicht der Einleitstellen

Einleitstellen von Niederschlagswasser in der Gemeinde Heigraben

Einleitstelle	Einzugsgebiet	Gewässer	Veranlagungsjahr	Einwohner	Abgabenhöhe
E 1.1	Grüner Damm und Ahornweg	Vorfluter	2011	110	472,43 €
			2012	0	0,00 €
			2013	0	0,00 €
			2014	0	0,00 €
			2015	0	0,00 €
E 1.2	Schulstraße	Vorfluter	2011	277	1.189,66 €
			2012	277	1.189,66 €
			2013	277	1.189,66 €
			2014	277	1.189,66 €
			2015	277	1.189,66 €
E 1.3	Betonstraße	Vorfluter	2011	530	2.276,24 €
			2012	530	2.276,24 €
			2013	530	2.276,24 €
			2014	530	2.276,24 €
			2015	530	2.276,24 €
E 1.4	Kiefernweg/Linden-weg	Vorfluter	2011	920	3.951,22 €
			2012	63	270,57 €
			2013	63	270,57 €
			2014	63	270,57 €
			2015	63	270,57 €


1
179,60 ha
26,84ha
655 l/s
E 1.3
V-31/07 C
1.3
5,90ha
266 l/s
1.4
E 1.4
V-31/07 D
36,42 ha
2
3,36 ha
55 l/s
2.1
V-31/8 A
E 1.2
V-31/07 B
20,17ha
513 l/s
Heidgraben
Versickerung
II-31/19
1.2
Sport-
platz
V-31/11
22 l/s
LFA
Versick.
Notüberl.
V-31/6
E 2.2
V-31/08 B
2.2
1,76 ha
69 l/s
B10
130 l/s
4,00ha
1.1
E 1.1
V-31/07 A
RRB/gepl.
Schule
Sportplatz
3.4
2,01 ha
26 l/s
E 3.4
V-31/09 D
TOP 0.3
90,59 ha
L 107
Grolkamp
Lindenweg
Buchenweg
Lärchenfeld
Eichenweg
Esther Damm
Spoker Damm
Hauptstraße
Heidweg
Dorfstraße
Gruser Damm
Teicha
Rue de Chalons
Bk.
Timmel

Ingenieurbüro
LENK + RAUCHFUß GmbH
Beratende Ingenieure VBI

Beratung – Planung – Bauleitung
Abwasserentsorgung
Kanalsanierung
Kanalkataster
Wasserversorgung
Gewässerausbau
Straßenbau
Erschließungen
Allgemeiner Tiefbau
Sport- und Freizeitanlagen
Baukoordination für Sicherheit und Gesundheitsschutz

Ingenieurbüro LENK + RAUCHFUß GmbH · Postfach 1245 · 25453 Rellingen

Hauptstraße 70 · 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 21 00-0 · Fax: (04101) 2 50 91
E-Mail: buero@lenk-rauchfuss.de

Amt Geest und Marsch Südholstein
25. Jan. 2017

Gemeinde Heidgraben
über Amt Geest u. Marsch Südholstein
Amtsstraße 12

25436 Moorrege

Ihr Zeichen
--

Unser Zeichen
HDG1602-2/wr

Rellingen, den 23.01.2017

Gemeinde Heidgraben, Kanalkataster Schmutzwasser
hier: Nachtragsangebot Erfassung Kanalbestand Regenwasser Hauptleitungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Jürgensen,

am Mittwoch, dem 11.02.2017, hatten wir im Hause des Amtes Moorrege zu einem Abstimmungsgespräch bzgl. der M2-Betrachtung für die Regenwasser-Einleitstellen zusammen gesessen.

Im Laufe des Gespräches kristallierte sich heraus, dass für die weitere, detailliertere Bearbeitung der M2 - Betrachtung Kenntnisse über den Lageverlauf der Regenwasserleitungen erforderlich bzw. sinnvoll wären. Derzeit gibt es über das Regenwasser-Kanalnetz der Gemeinde keine Informationen oder Planunterlagen.

Für die Aufstellung des Schmutzwasser-Kanalnetzes ist mit der Vermessung der Schmutzwasserschächte das Vermessungsbüro Großkopf beauftragt. Optional wurde vom Vermessungsbüro auch die Vermessung der Regenwasserschächte mit angeboten. Alternativ wären die vom Vermessungsbüro Großkopf zu vermessenden Schmutzwasserschächte vom Bauhof in der Örtlichkeit zu kennzeichnen.

Für die Erstellung eines Planwerkes der Regenwasser-Hauptleitungen hatten Sie uns gebeten, im Zusammenhang mit der Erstellung des Schmutzwasser-Kanalnetzes der Gemeinde ein Angebot zu unterbreiten.

Die erforderliche Leistung für die Erstellung des Planwerkes "Regenwasser" definieren wir wie folgt:

Anhand der vom Vermessungsbüro Großkopf gelieferten Schachtvermessungsdaten werden die Regenwasserschächte nummeriert (analog der Schmutzwasserschächte) und das Regenwassernetz konstruiert.
Aus dem konstruierten Regenwassernetz werden Bestandspläne der Hauptleitungen erzeugt.
Die genannte Leistung bieten wir Ihnen im Zusammenhang mit der Erstellung des Schmutzwasserkatasters pauschal mit **netto 3.000,-- €** (zzgl. MwSt. von derzeit 19 %) an.

Wir weisen aber darauf hin, dass sich die Darstellung der Regenwasserleitungen lediglich auf den Bestand der Hauptleitungen bezieht. Über den Zustand des Kanalnetzes oder die Lage von Anschlüssen kann in diesem Zusammenhang keine Aussage getroffen werden.

→ / 2

Ingenieurbüro
LENK + RAUCHFUß GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Hauptstraße 70 · 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 21 00-0 · Fax: (04101) 2 50 91 · E-Mail: buero@lenk-rauchfuss.de

Wie auch beim Schmutzwasserkanalkataster werden die Planunterlagen lediglich im Format PDF erstellt.

Über eine Beauftragung würden wir uns sehr freuen.

Für Rückfragen oder weitergehende Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Ingenieurbüro
Lenk + Rauchfuß GmbH
Beratende Ingenieure VBI

Dipl.-Ing. Wolfgang Rauchfuß
(Geschäftsführer)

Gemeinde Heidgraben

Berichtswesen

Vorlage Nr.: 0355/2017/HD/en

Fachbereich:	Bauen und Liegenschaften	Datum:	24.01.2017
Bearbeiter:	René Goetze	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	07.02.2017	öffentlich

Entwurf Landesentwicklungsstrategie Schleswig-Holstein 2030 - Öffentliches Anhörungs- und Beteiligungsverfahren

Sachverhalt:
Die Landesregierung hat im Dezember 2016 den Entwurf für die Landesentwicklungsstrategie 2030 verabschiedet.

Was die Landesentwicklungsstrategie ist und welche politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen diese untersucht, kann dem beigefügten Schreiben der Staatskanzlei entnommen werden.

Von Ende Januar bis Ende Mai 2017 kann in einem öffentlichen Anhörungs- und Beteiligungsverfahren im Internet unter www.les.schleswig-holstein.de von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Stellungnahmen oder Anregungen zur LES 2030 abzugeben.

Das 260 Seiten umfassende Werk ist den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern sowie den Bauausschussvorsitzenden der amtsangehörigen Gemeinden je 1-fach auch in Papierform übergeben worden.

Anlagen:
Anschreiben Entwurf LES 2030

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Schleswig-Holstein
Der Chef der Staatskanzlei

Der Chef der Staatskanzlei des Landes Schleswig-Holstein
Postfach 71 22 | 24171 Kiel

An die Mitglieder des
Schleswig-Holsteinischen
Gemeindetages (SHGT)

Januar 2017

Entwurf Landesentwicklungsstrategie Schleswig-Holstein 2030
- Öffentliches Anhörungs- und Beteiligungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem die Landesregierung im Dezember 2016 den Entwurf der „Landesentwicklungsstrategie Schleswig-Holstein 2030" (LES) verabschiedet hat, freue ich mich nun sehr, Ihnen diesen anbei übersenden zu können.

Die Kommunalen Landesverbände in Schleswig-Holstein sind als strategische Partner der Landesregierung in den Entwicklungsprozess der LES eng eingebunden. Die Stellungnahmen, Impulse, Vorschläge und Kritikpunkte aller beteiligten Akteure zum Grünbuch der LES – auch des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetages – waren enorm hilfreich, um die Strategie zu dem zu machen, was sie jetzt ist: Unser gemeinsamer Kurs für die Zukunft des echten Nordens. Wir sind froh, dass es uns gelungen ist, im Dialog einen so breiten Konsens über die Zukunft des Landes zu erreichen.

Mit der Landesentwicklungsstrategie stellen wir uns als erstes Land in Deutschland in besonderer konzeptioneller und strategischer Weise den Herausforderungen der nächsten 15 Jahre. Auch wenn die Arbeit noch längst nicht abgeschlossen ist, zeigt sich bereits heute: Die Strategie hat eine breite Akzeptanz als Instrument für die Zukunftsentwicklung Schleswig-Holsteins erlangt. Und sie ist eine Gemeinschaftsleistung zahlreicher engagierter Menschen in unserem Land. Darauf sind wir sehr stolz. Denn die Herausforderungen der Zukunft können wir nur meistern, wenn wir eng zusammenarbeiten und Politik Hand in Hand mit allen gesellschaftlichen Akteuren handelt. Wir freuen uns, diesen Weg auch in Zukunft gemeinsam mit Ihnen zu gehen.

Mit dem Entwurf der Landesentwicklungsstrategie wollen wir die zentralen Zukunftsthemen anpacken und klare Prioritäten für die Weiterentwicklung des echten Nordens setzen.

Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel | Telefon 0431 988-1800 | Telefax 0431 988-1962 |
thomas.losse-mueller@stk.landsh.de | www.schleswig-holstein.de | Buslinien 41, 42, 51 |
E-Mail-Adressen: Kein Zugang für verschlüsselte Dokumente.

Auf 260 Seiten dreht sich der Entwurf daher um die wichtigsten politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen Schleswig-Holsteins von heute, morgen und auch von übermorgen. Welche Trends und Themen werden Schleswig-Holstein in Zukunft bestimmen? Wie entwickelt sich der echte Norden in den kommenden Jahren? Wie muss und wie kann Politik darauf reagieren? All das sind Inhalte der fachübergreifenden Strategie. Als Dachstrategie setzt sie den Referenzrahmen und Bezugspunkt für die Einzelstrategien aller Fachressorts. Damit wollen wir Zusammenhänge aufdecken, Lücken identifizieren und die Kohärenz innerhalb der Landespolitik weiter stärken.

In elf strategischen Leitlinien definieren wir in der Landesentwicklungsstrategie die bedeutendsten Entwicklungen und die daraus resultierenden zentralen Chancen und Herausforderungen zur Zukunft Schleswig-Holsteins.

Die Landesentwicklungsstrategie dient so als Maßstab für die Landesregierung und als Angebot für Politik und Gesellschaft. Damit gibt sie auch einen Orientierungsrahmen für gesellschaftliche Akteure, Multiplikatoren und Träger öffentlicher Interessen.

Im Dialog mit den Menschen wollen wir den begonnenen Weg weiter gehen und Schritt für Schritt die Zukunft unseres Landes gestalten. Von Ende Januar bis Ende Mai 2017 kann in einem öffentlichen Anhörungs- und Beteiligungsverfahren im Internet zu dem Entwurf der Landesentwicklungsstrategie Stellung genommen werden. Nach Auswertung der Anhörungsergebnisse wird der Beschluss über die finale Landesentwicklungsstrategie Anfang der kommenden Legislaturperiode getroffen.

Mit dem Anhörungs- und Beteiligungsverfahren soll neben der Möglichkeit der Stellungnahme zu dem Entwurf auch die Gelegenheit gegeben werden, dass sich Institutionen und Einrichtungen mit ihren Strategien und programmatischen Konzepten in der Landesentwicklungsstrategie verorten. Ich möchte Sie daher bitten, uns auch Ihre landesweiten oder regionalen Strategien zur Verfügung zu stellen.

Weitere Informationen zur Strategie und zum Prozess (u.a. die Dokumentation zum Fachdialog zum Grünbuch) sowie zum Beteiligungsverfahren finden Sie unter www.les.schleswig-holstein.de. Rückfragen richten Sie bitte an les@stk.landsh.de.

Die Landesentwicklungsstrategie steht für unsere gemeinsame Zukunft im echten Norden. Lassen Sie uns gemeinsam Zukunft im echten Norden gestalten. Denn die besten Jahre Schleswig-Holsteins haben gerade erst begonnen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Losse-Müller