# Gemeinde Heidgraben
# (Kreis Pinneberg)

# Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

## - Betonstraße - Lerchenfeld-

**Stand: Satzungsbeschluss vom 25.04.2017**

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

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

**Auftraggeber:**

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Moorrege
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

**Auftragnehmer:**

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

| §§ 3 (2) & 4(2) BauGB | § 4a (3) BauGN | | |
|---|---|---|---|
| BETEILIGUNG | ERN. BETEILIGUNG | SATZUNGSBESCHLUSS | INKRAFTTRETEN |

# Inhaltsverzeichnis

**1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines ..... 5**

**2. Planungsanlass und Planungsziele ..... 6**

**3. Rechtlicher Planungsrahmen ..... 6**

3.1. Regionalplan ..... 6

3.2. Landschaftsrahmenplan ..... 6

3.3. Flächennutzungsplan ..... 6

3.4. Bebauungsplan ..... 7

3.5. Beschleunigtes Verfahren ..... 8

3.6. Prüfung der Umweltverträglichkeit ..... 9

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung ..... 9

**4. Städtebauliche Festsetzungen ..... 9**

4.1. Art der baulichen Nutzung ..... 10

4.2. Maß der baulichen Nutzung ..... 10

4.2.1. Grundflächenzahl ..... 10

4.2.2. Vollgeschosse ..... 10

4.2.3. Gebäudehöhen ..... 10

4.3. Bauweise ..... 11

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen ..... 11

4.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen ..... 11

4.6. Mindestgrundstücksgröße ..... 11

4.7. Freizuhaltende Flächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ..... 11

4.8. Aufschüttungen und Abgrabungen ..... 12

**5. Immissionsschutz ..... 12**

**6. Natur und Landschaft ..... 14**

6.1. Öffentliche Grünflächen ..... 14

6.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 14

6.3. Begrünung des Straßenraums, Einfriedungen ..... 15

6.4. Artenschutz ..... 15

**7. Boden, Altlasten und Altablagerungen ..... 16**

7.1. Baugrund/Versickerungsfähigkeit des Boden ..... 16

7.2. Bodenaushub ..... 17
7.3. Altlasten, Altablagerungen ..... 18

**8. Verkehrliche Erschließung ..... 18**

**9. Ver- und Entsorgung ..... 19**
9.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation ..... 19
9.2. Müllabfuhr ..... 19
9.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ..... 19

**10. Denkmalschutz ..... 19**

**11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen ..... 20**
11.1. Verteidigungsanlage Appen ..... 20
11.2. Wald ..... 21

**12. Flächenbilanz ..... 21**

**13. Kosten ..... 22**

# 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

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

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

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

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

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

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

**Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)**

# 2. Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

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

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

# 3. Rechtlicher Planungsrahmen

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

## 3.1. Regionalplan

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

## 3.2. Landschaftsrahmenplan

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

## 3.3. Flächennutzungsplan

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

## 3.4. Bebauungsplan

Der Geltungsbereich ist mit dem Bebauungsplan Nr. 2 überplant.

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

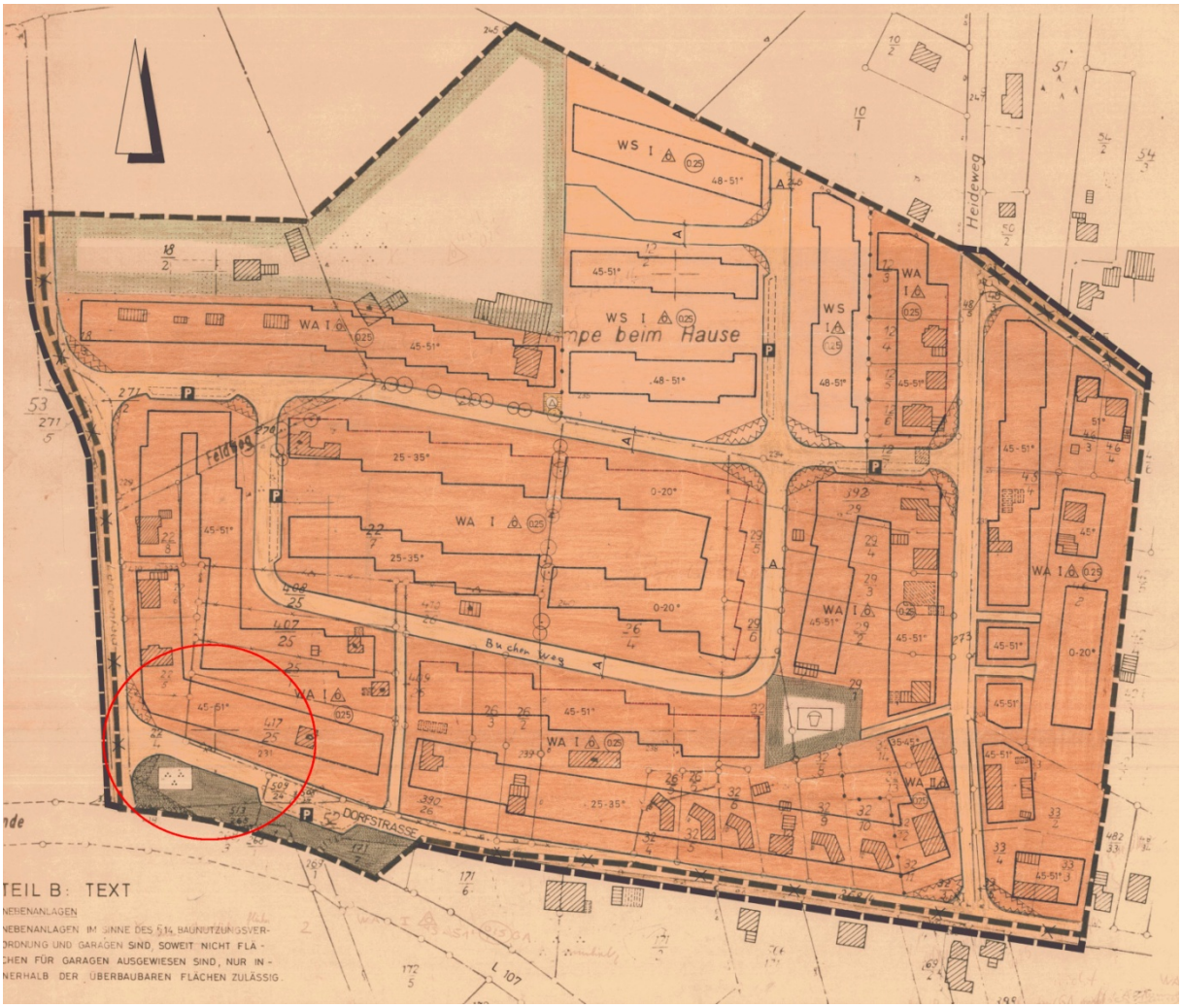
Im Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich teilweise in Allgemeines Wohngebiet, die Dorfstraße und eine öffentliche Parkanlage festgesetzt. Wie bereits im Kapitel 2 Planungsanlass und Planungsziele beschrieben, hat sich der Verlauf der Dorfstraße geändert und die öffentliche Grünfläche (Heute Spielplatz)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

Festgesetzt wurden im Bebauungsplan Nr. 2:

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

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

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



## 3.5. Beschleunigtes Verfahren

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

Dabei gilt, dass

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

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

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

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

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

  Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des 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.

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

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

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

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

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Die 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.

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

## 3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

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

# 4. Städtebauliche Festsetzungen

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

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

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

## 4.1. Art der baulichen Nutzung

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

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1. Grundflächenzahl

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

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

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

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

### 4.2.2. Vollgeschosse

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

### 4.2.3. Gebäudehöhen

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

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

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

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

## 4.3. Bauweise

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

## 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Baugrenzen halten von den Grundstücksgrenzen den in der Landesbauordnung festgesetzten Mindestabstand von 3,0 m ein. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen durch ausreichende Abstände von baulichen Anlagen geschützt und in ihrer weiteren Entwicklung gefördert werden. Daher sind die Baugrenzen von den öffentlichen Grünflächen um 5 m abgerückt. Im östlichen Bereich zum Knick und zum Feuerlöschteich sollen Gartenflächen entstehen, so dass die Baugrenze diese Bereiche ebenfalls aussparrt.

## 4.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

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

## 4.6. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt im Wohngebiet 500 m².
Je Doppelhaushälfte beträgt die Mindestgrundstücksgröße 350 m².

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

## 4.7. Freizuhaltende Flächen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben sollen die randlichen Grünstrukturen geschützt werden. Hierfür ist auch ein gehölzfreier Knickschutzstreifen (5 m ab öffentlicher Grünfläche) erforderlich, der mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB - Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind - überplant wird. Bauliche Anlagen sind in den Bereichen unzulässig. Für Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen und Zuwegungen besteht der Ausschluss in den freizuhaltenden Flächen gleicher Maßen. Ansonsten dürfen sie mit Ausnahme von Garagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

## 4.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

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

Damit keine unansehnliche ortsangemessene Situation durch die oben genannte Höhenangleichung entsteht, z.B. durch Spundwände, sind die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den Wohngebieten ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Abgrabungen an den Gebäuden sind unzulässig. Bezugspunkt ist Grundstücksgrenze zur öffentliche Grünfläche. Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab, so dass ein einzelner Höhenbezugspunkt dem Bedürfnis des Knickschutzes nicht gerecht werden würde. Die öffentliche Grünfläche soll in ihrer Bodenfunktion erhalten werden, so dass hier auch keine Aufschüttungen stattfinden dürfen. Der Bezugspunkt auf der Grundstücksgrenze berücksichtigt auch die Topographie innerhalb der Grünfläche.

# 5. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 107. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Heidgraben wurde 2010 eine schalltechnische Untersuchung[2] erstellt, die den Verkehr auf der L107 berücksichtigte. Als Ergebnis wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen die Außenbauteile gemäß der DIN 4109 bestimmten Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen müssen. Zudem gab es Aussagen zum erforderlichen hygienischen Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern. Die Emissionspegel betrugen laut Gutachten $L_{m,E,Tag}$ = 58,1 dB(A) und $L_{m,E,Nacht}$ = 50,8 dB(A). Diese Ergebnisse sind auch auf die 4. Änderung des B-Plans 2 anzuwenden.

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

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

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

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

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

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

| Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm) | Anforderungen an Außenbau teile (R'w, res) [dB] | |
|---|---|---|
| | Wohnraum | Büro |
| III*) (61-65 dB) | 35 | 30 |

*) Gültig an allen Gebäudeseiten innerhalb des gesamten Plangebietes.

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

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

Der nächtliche Verkehrslärm verursacht im straßennahen Bereich einen Beurteilungspegel über 45 dB(A). Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Daher ist der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde vom Kreis Pinneberg zusätzlich die folgende Festsetzung vorgeschlagen, die in die Planunterlagen übernommen wird:

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

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

# 6. Natur und Landschaft

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

## 6.1. Öffentliche Grünflächen

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

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

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

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

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

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

<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)

**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.
- 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.
- Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gegenüber den Baugrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun zur Sicherung der naturnahen Entwicklung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB abzuzäunen.

## 6.3. Begrünung des Straßenraums, 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 Wohnbaugrundstücke zum Straßenraum festgesetzt.

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

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

## 6.4. 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.

# 7. Boden, Altlasten und Altablagerungen

## 7.1. Baugrund/Versickerungsfähigkeit des Boden

Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, 11.01.2017, Elmshorn

Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung ein Bodengutachten erarbeiten lassen, das eine Baugrundvorerkundung, eine allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem folgendem Ergebnis:

Bis in eine Tiefe von 0,80/0,90 m u. GOK wurden umgelagerter Mutterboden und Auffüllsand angetroffen. Darunter folgt bis zu den Endteufen ein stark feinsandiger Mittelsand. Im oberen Bereich ist der Sand geringfügig durchwurzelt. Der Bohrfortschritt lässt auf eine mitteldichte Lagerung schließen. Bei dem Sand handelt es sich vermutlich um einen späteiszeitlichen und nacheiszeitlichen Flugdecksand (Dünensand).

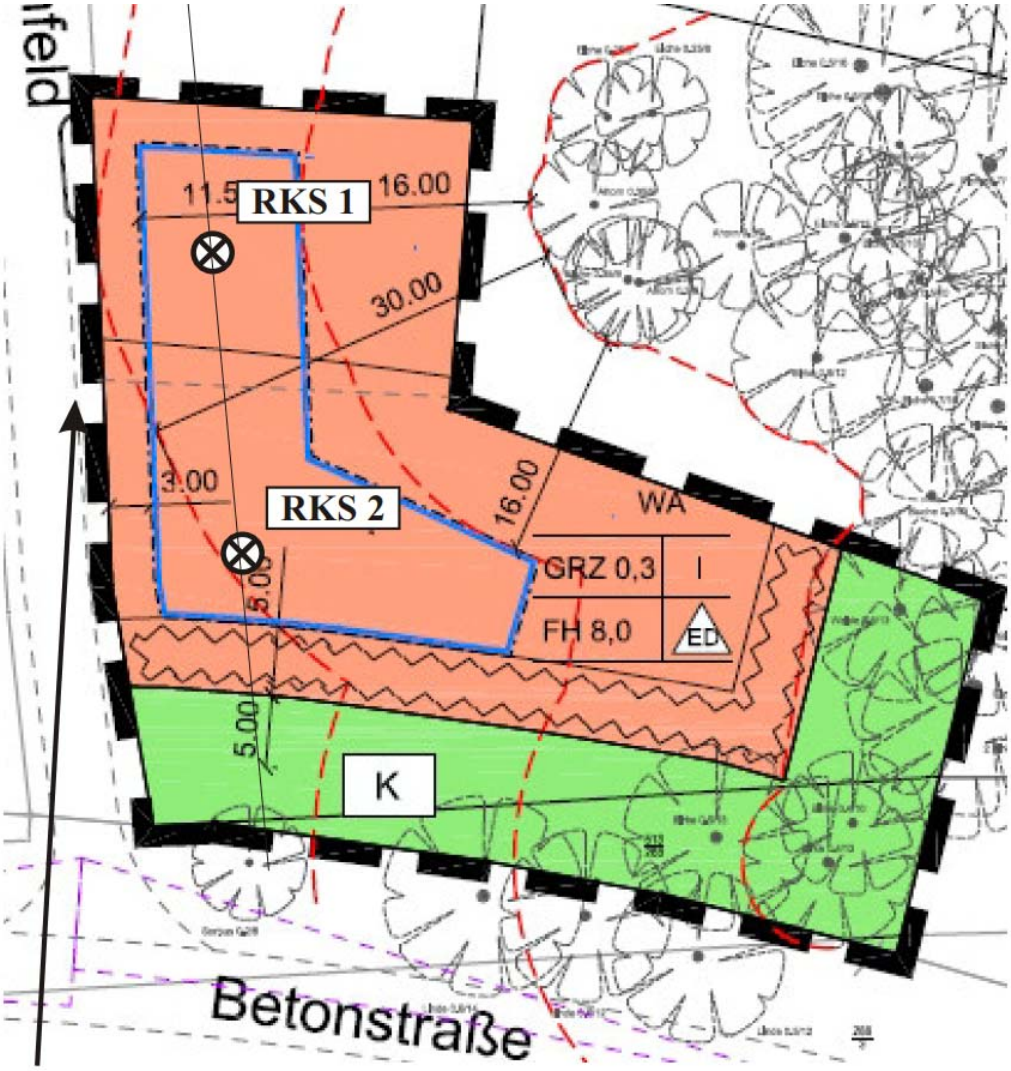
In den Bohrlöchern wurden Wasserstände zwischen 1,00 und 1,40 m u. GOK festgestellt. Dies entspricht einer Höhe von 1,45 m unter Höhenbezugspunkt (OK Straße, siehe Lageplan). Der Sand stellt einen oberen, offenen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar.

Mit Ausnahme des relativ mächtigen, humosen Oberbodens können die allgemeinen Baugrundverhältnisse als gut und ortsüblich eingestuft werden. Das untersuchte Grundstück liegt tiefer, als das umliegende Gelände. Der humose Oberboden ist als Baugrund ungeeignet. Humusfreier Auffüllsand kann zur Verfüllung von Baugruben wiederverwendet Der Flugdecksand stellt eine allgemein gut tragfähige Bodenschicht dar.

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserspiegelstände ist eine Bauweise mit Keller mit einem erhöhten Aufwand verbunden. Keller sind gegen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 abzudichten.

Der angetroffene Flugdecksand hat eine ausreichende Durchlässigkeit. Aufgrund der relativ hohen Grundwasserspiegelstände ist jedoch nur eine Versickerung mittels Versickerungsmulden möglich. **Zur Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,00 m zwischen der Muldensohle und dem Grundwasserspiegel, ist in Teilbereichen (RKS 2) eine Geländeauffüllung notwendig.**

**Abbildung 3 - Lageplan zum Bodengutachten mit Rammkernsondierungen (RKS) (ohne Maßstab)**




Höhenbezugspunkt
(Oberkante Straße)

| Relative Geländehöhen zum Höhenbezugspunkt |
|---|
| RKS 1: -0,05 m |
| RKS 2: -0,44 m |

## 7.2. Bodenaushub

Grundsätzlich soll der anfallende Bodenaushub soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub wird nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt .

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)

## 7.3. 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.

# 8. Verkehrliche Erschließung

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

Die Sichtdreiecke für die Einmündung Lerchenfeld in die Betonstraße wurden in die Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter aufgenommen. Sie befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, so dass keine weiteren Festsetzungen zum Ausschluss baulicher Anlagen erforderlich sind. Auch auf die Freihaltung der Sichtfelder der privaten Grundstückszufahrten ist zu achten und mögliche Anpflanzungen regelmäßig so stark zurück zu schneiden, dass die Sicht auf das Lerchenfeld nicht eingeschränkt ist.

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

Der Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr (LBV) wies darauf hin, dass alle Veränderungen an der Landesstraße 107 (Betonstraße) mit der Niederlassung Itzehoe abzustimmen sind. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.

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

# 9. Ver- und Entsorgung

## 9.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation 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.

## 9.2. 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.

## 9.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

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

Mit der Unteren Wasserbehörde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Gesprächstermin stattgefunden, in dem man sich geeinigt hat, eine Versickerung des Niederschlagswasser zu prüfen und ggf. auch anzuwenden. Die Beseitigung des Regenwassers ist laut Bodengutachten durch eine Versickerung auf dem Grundstück möglich (vgl.: 7.1 Baugrund/Versickerungsfähigkeit des Boden). Daher werden in die Festsetzung, zur Sicherstellung dieser Maßnahme, die folgende Festsetzung aufgenommen:

*Die Beseitigung des Regenwassers hat durch eine Versickerung auf den Grundstücken mittels Versickerungsmulden zu erfolgen.*

Aufgrund der relativ hohen Grundwasserspiegelstände ist jedoch nur eine Versickerung mittels Versickerungsmulden möglich. Zur Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,00 m zwischen der Muldensohle und dem Grundwasserspiegel, ist in Teilbereichen (RKS 2 - Siehe Abbildung 3) eine Geländeauffüllung notwendig.

Bei einer Versickerungsmulde handelt es sich um eine maximal 0,30 m Tiefe Senke mit einem geringmächtigen Mutterbodenhorizont und einer Begrünung mit Rasen oder Stauden. Das Niederschlagswasser wird idealerweise oberflächlich eingeleitet.

Bei der weiteren Planung bittet der Abwasserzweckverband Südholstein (azv) zu beachten, dass der Hauptsammler über das Flurstück 22/4 der Flur 2 verläuft und eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Abwasser-Zweckverband Pinneberg im Grundbuch eingetragen ist.

# 10. Denkmalschutz

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

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

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

# 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

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

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

Die zuständige Baubehörde kann im Einvernehmen mit der Forstbehörde eine Unterschreitung des Waldabstandes zulassen.

Hierfür fand am 15.12.2016 ein Gespräch mit der Unteren Forstbehörde statt. Dem jetzigen Baufenster wird zugestimmt, vorausgesetzt der Brandschutzbeauftragte des Kreises Pinneberg stimmt ebenfalls der Planung zu.

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

## 12. Flächenbilanz

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

| Bezeichnung | Fläche in ha |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 0,151 |
| davon Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind | 0,030 |
| Öffentliche Grünflächen | 0,070 |
| **Räumlicher Geltungsbereich** | **0,221** |

*Stand: 25.10.2016*

# 13. Kosten

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

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

Heidgraben, den .....

.....

Bürgermeister