# Gemeinde Heidgraben

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 0658/2019/HD/BV**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fachbereich: | Zentrale Dienste | Datum: | 05.08.2019 |
| Bearbeiter: | Maren Bornholdt | AZ: | |

| Beratungsfolge | Termin | Öffentlichkeitsstatus |
|---|---|---|
| Gemeindevertretung Heidgraben | 27.08.2019 | öffentlich |

### Antrag auf Änderung der Niederschrift vom 02.08.2019

**Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**
Mit Schreiben vom 02.08.2019 beantragt der Gemeindevertreter, Herr Gebhard Rühlow, die Änderung der Niederschrift zur Sitzung der Gemeindevertretung am 27.06.2019 laut Anlage.

Damit die Niederschrift entsprechend geändert werden kann, bedarf es einer konkreten Beschlussfassung durch den Ausschuss.

Da es sich hierbei um eine Änderung im nichtöffentlichen Teil der Niederschrift handelt, ist die Anlage dieser Beschlussvorlage nichtöffentlich.

**Finanzierung:**
- entfällt -

**Fördermittel durch Dritte:**
- entfällt -

**Beschlussvorschlag:**
a. Die Gemeindevertretung stimmt dem Antrag auf Änderung der Niederschrift laut Anlage zu.

b. Die Gemeindevertretung lehnt den Antrag auf Änderung der Niederschrift ab.

_____
Jürgensen

**Anlagen:**
Mail Antrag auf Änderung der Niederschrift

# Gemeinde Heidgraben

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 0651/2019/HD/BV**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fachbereich: | Zentrale Dienste | Datum: | 08.07.2019 |
| Bearbeiter: | Frank Wulff | AZ: | |

| Beratungsfolge | Termin | Öffentlichkeitsstatus |
|---|---|---|
| Gemeindevertretung Heidgraben | 27.08.2019 | öffentlich |

### Entscheidung über den Sitz des Amtes Geest und Marsch Südholstein

**Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Amtsausschuss des Amtes Geest und Marsch Südholstein hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 beschlossen, einen Gewerbemietvertrag zur Nutzung von Räumlichkeiten in einem auf dem Grundstück Wedeler Ch. 21 in Heist von der Raiffeisenbank Elbmarsch neu zu errichtendem Gebäude abzuschließen. Die Verwaltung des Amtes Geest und Marsch Südholstein soll in diesem Gebäude künftig, voraussichtlich ab Herbst 2020, untergebracht werden. Das jetzige Amtsgebäude in der Amtsstraße 12, 25436 Moorrege wird in diesem Zuge komplett verlassen. Für die Gemeinde Moorrege besteht ein Vorkaufsrecht für das Grundstück mit jetzigem Amtsgebäude, wozu die Gemeinde bereits schriftlich mitgeteilt hat, es ausüben zu wollen. In der Sitzung der Gemeindevertretung Moorrege am 27.06.2019 wurde der Beschluss gefasst, eine interfraktionelle Arbeitsgruppe einzurichten, die sich mit der künftigen Nutzung der Immobilie befassen soll.

Mit dem Wechsel der Verwaltung in die Gemeinde Heist soll der Wechsel des Sitzes des Amtes Geest und Marsch Südholstein einher gehen. Gemäß § 1 Abs. 2 Amtsordnung (AO) entscheidet über den Sitz eines Amtes das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein nach Anhörung der Gemeindevertretungen der beteiligten (amtsangehörigen) Gemeinden sowie des Kreistages des Kreises Pinneberg.

Für den Beschluss des Ministeriums, aber auch in der Stellungnahme des Kreistages und der Gemeindevertretungen sind die Grundsätze des § 2 AO zu beachten. Bei der Entscheidung des Ministeriums sind in erster Linie Sinn und Zweck der Amtsordnung und die Aufgaben „Zusammenarbeit zwischen Amt, Gemeinde und Gemeindeeinwohnern“ zu wahren. Grundsätzlich kommt für den Amtssitz der in der Regionalplanung festgelegte zentrale Ort (ländlicher Zentralort, Unterzentrum) in Betracht. Einen solchen Ort gibt es aber innerhalb des Amtsgebietes nicht. Nach Sinn und Zweck der Amtsordnung kommt dem Ort der Verwaltung für die Bestimmung des

Amtssitzes eine große Bedeutung zu (VG Schleswig). Ein Grundsatz, nur die größte oder bevölkerungsreichste Gemeinde auswählen zu können, besteht nicht. Grundsätzlich sind die örtlichen Verhältnisse (Standort weiterbildender Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, die Versorgung mit ärztlichen Dienstleistungen und weiteren Dienstleistungen im Sinn der Daseinsvorsorge), im Besonderen Wege-, Verkehrs-, Schul- und Wirtschaftsverhältnisse, aber auch die kirchlichen, kulturellen und geschichtlichen Beziehungen zu berücksichtigen.
Es ist davon auszugehen, dass in keiner Amtsgemeinde ein deutlicher Schwerpunkt nach Bevölkerungszahl und -dichte und sonstigen Gegebenheiten erkennbar ist. In der Gemeinde Moorrege befindet sich zwar die einzige weiterführende Schule im Amtsbereich; sie bietet jedoch nur den Schulzweig „Gemeinschaftsschule“ an. Alle anderen Arten weiterführender Schulen befinden sich in den umliegenden Städten. Grundschulen befinden sich sowohl in Heist, Appen, Haseldorf, Heidgraben, Hetlingen, Holm und Moorrege. Ein Schwerpunkt des Amtsgebietes in einer Gemeinde des Amtes hinsichtlich der Schulverhältnisse ist insoweit nicht auszumachen. Dies gilt auch für die Einkaufsmöglichkeiten. Neben einiger Bäckerei -und Schlachtereibetriebe in einigen Gemeinden sowie größerer Nahversorger in den Gemeinden Heist, Holm und Moorrege müssen die Einwohner zur Erledigung größerer Einkäufe bzw. spezieller Einkäufe in die umliegenden Städte fahren. Ähnlich ist es hinsichtlich der ärztlichen Versorgung. Es befindet sich in mehreren Gemeinden eine hausärztliche Arztpraxis sowie Zahnärzte. Für alle weiteren ärztlichen Dienstleistungen müssen die Einwohner des Amtsbezirkes in die umliegenden Städte fahren. Angesichts dieser Gegebenheiten muss man davon ausgehen, dass keine Gemeinde im Amtsgebiet einen wesentlichen Schwerpunkt bildet.
Für den Amtssitz sind die Wege- und Verkehrsverhältnisse ausschlaggebend, denn die Verwaltung muss für alle EinwohnerInnen gut erreichbar sein. Der künftige Verwaltungssitz in Heist erfüllt diese Maßstäbe. Er liegt direkt an der B431 und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen, zumal sich direkt vor dem neuen Verwaltungssitz eine Bushaltestelle befindet.

Für das Innenministerium gilt immer zunächst der Grundsatz, dass die Verwaltung am Amtssitz zu führen ist. Diese befindet sich aufgrund freiwilliger Entscheidung des Amtsausschusses künftig in Heist. Es liegen keine ausschlaggebenden Anhaltspunkte dafür vor, den Amtssitz in Moorrege zu belassen bzw. in einer anderen Gemeinde festzulegen. Nach der bisherigen Entscheidungspraxis führt die Verlegung der Verwaltung eines Amtes grundsätzlich zu einer Verlegung des Amtssitzes. Es gibt hier wohl keine Anhaltspunkte, um von dieser Praxis abzuweichen. Zu beachten ist dabei auch, dass davon auszugehen ist, dass der Amtsausschuss und die Ausschüsse des Amtsausschusses künftig ihre Sitzungen im neuen Amtshaus in Heist abhalten werden.

Wie bereits erwähnt, hat das Ministerium vor seiner Entscheidung die Gemeindevertretungen und den Kreistag „anzuhören“. Eine Anhörung bedeutet die Verpflichtung zur Kenntnisnahme der geäußerten Argumente, nicht jedoch deren zwingende Übernahme in die Entscheidung. Das Innenministerium macht sich somit ein Bild über die Auffassungen der einzelnen Gremien. Zur Vorbereitung der Entscheidung des Ministeriums über den Sitz des Amtes legt nach § 6 der Durchführungsverordnung zur Amtsordnung der Landrat folgende Unterlagen vor:

1. die Beschlüsse der Gemeindevertretungen und Amtsausschüsse der betroffenen Gemeinden sowie Auszüge aus den Sitzungsniederschriften,

2. den Beschluss des Kreistages sowie einen Auszug aus der Sitzungsniederschrift,

3. einen Bericht zu den örtlichen Verhältnissen, im Besonderen den Wege-, Verkehrs-, Schul- und Wirtschaftsverhältnissen, den kirchlichen, kulturellen und geschichtlichen Beziehungen sowie zu den finanziellen Auswirkungen.

Auch bereits bei der Änderung des Namens des Amtes hatte der Landrat diese Unterlagen vorzulegen, so das grundsätzlich auf die vorliegenden Berichte verwiesen werden kann.

**Finanzierung:** -/-

**Fördermittel durch Dritte:** -/-

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Heidgraben ist der Auffassung, dass die Gemeinde Heist als künftiger Ort der Verwaltung des Amtes Geest und Marsch Südholstein auch Sitz des Amtes werden soll. Gegen diese Entscheidung sprechen seitens der Gemeindevertretung keine Gründe, die dem Sinn und Zweck der Amtsordnung widersprechen. Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein wird gebeten, entsprechend so zu entscheiden.

_____
E.-H. Jürgensen

# Gemeinde Heidgraben

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 0660/2019/HD/BV**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fachbereich: | Bauen und Liegenschaften | Datum: | 20.08.2019 |
| Bearbeiter: | Susann Podschus | AZ: | |

| Beratungsfolge | Termin | Öffentlichkeitsstatus |
|---|---|---|
| Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben | 20.08.2019 | öffentlich |
| Gemeindevertretung Heidgraben | 27.08.2019 | öffentlich |

### Neubau eines Feuerwehrgerätehauses

**Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.03.2018 wurde der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in der Gemeinde Heidgraben beschlossen. Eine darauffolgende Architektenausschreibung hat die Zusammenarbeit für die Planung und Ausführung mit dem Architektenbüro Butzlaff Tewes ergeben.

Im Planungsentwurf wurden die aktuellen Anforderungen aus dem Feuerwehrbedarfsplan, den Regeln der Hanseatischen Feuerwehr Unfallkasse Nord (HFUK) und den einschlägigen DIN-Vorschriften beachtet. Der Planungsentwurf hat der HFUK vorgelegen. Anregungen der HFUK für einen sicheren und effektiven Dienst der Feuerwehrkameraden wurden im Entwurf berücksichtigt.
Weiterhin wurde im Planungsentwurf dem Wunsch der Gemeinde nachgekommen, den vorgesehenen Schulungsraum unabhängig vom Feuerwehrbetrieb als Mehrzweckraum für z. B. gemeindliche Veranstaltungen nutzen zu können.
Ebenfalls berücksichtigt ist, dass der gemeindliche Bauhof die geplante Waschhalle für die Reinigung seiner Fahrzeuge mitnutzen kann.

Für das Gebiet südlich der Uetersener Straße und westlich Am Sportplatz befindet sich derzeit der B-Plan Nr. 23 „Feuerwehrgerätehaus“ in der Aufstellungsphase. Sobald dieser den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat, soll mit der Genehmigungsplanung und der Ausführungsplanung fortgesetzt werden.

**Finanzierung:**
Haushaltsmittel in Höhe von 1.750.000 € sind im Haushalt 2020 bereit zu stellen. Die Neubaukosten sind über eine Kreditfinanzierung abzudecken.

**Fördermittel durch Dritte:**
Das Amt GuMS beantragt, eine max. Förderung gemäß den Richtlinien des Landes zur Förderung von Feuerwehrhäusern für die Gemeinde Heidgraben. Aktuell sind bis zu max. 300.000 € Höchstfördersumme für das Jahr 2020 möglich. Eine entsprechende Antragstellung muss bis zum 13.09.2019 erfolgt sein. Für das Jahr 2019 gibt es aktuell keine Fördermöglichkeiten mehr.

**Beschlussvorschlag:**
Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt:
Die Gemeindevertretung beschließt:

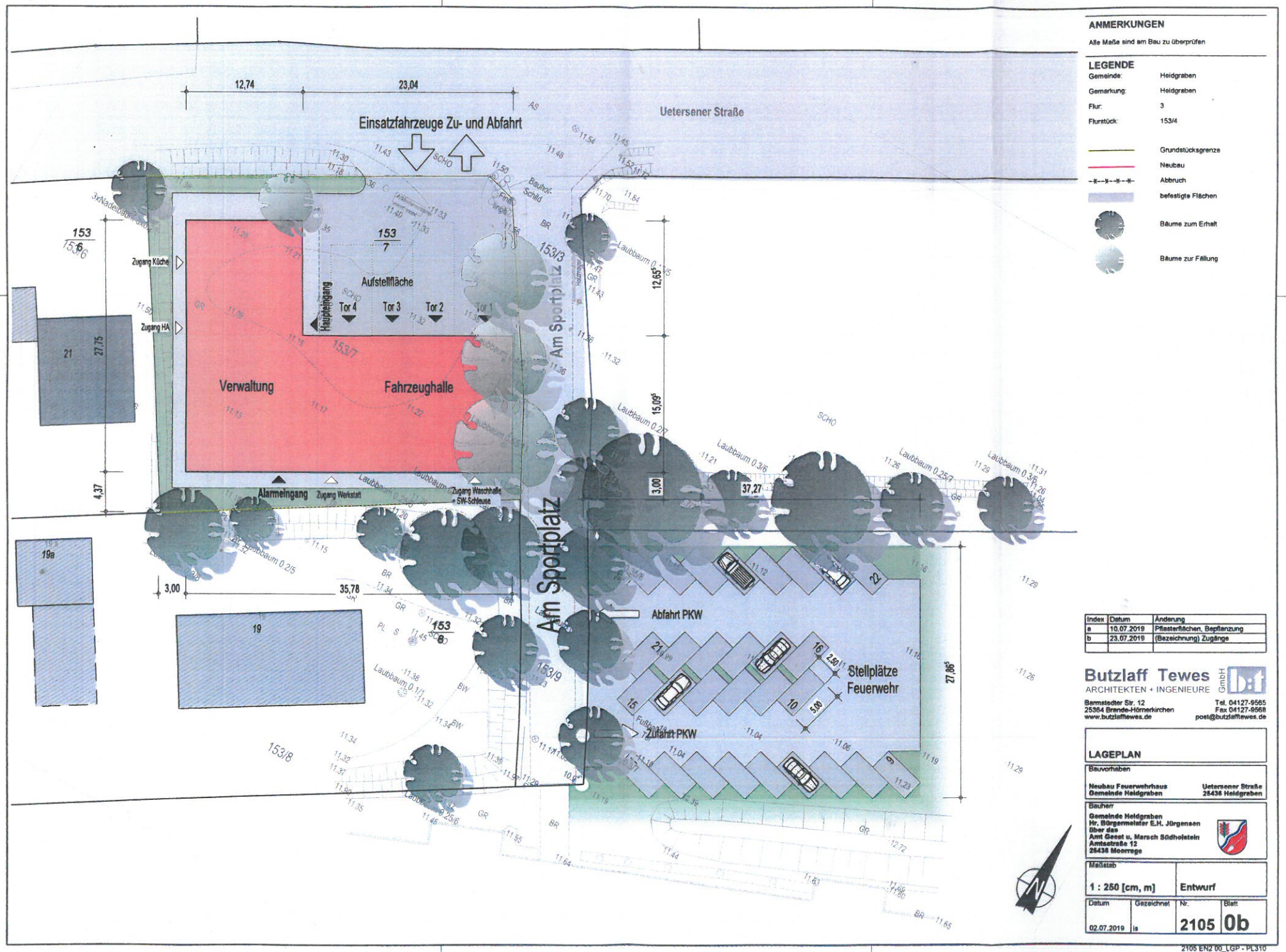
1. Die Gemeindevertretung stimmt dem Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses unter Berücksichtigung der Kostenberechnung zu.
2. Haushaltsmittel für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Höhe von 1.750.000 € sind im Haushalt 2020 einzuplanen.
3. Die Verwaltung erhält den Auftrag entsprechende Fördermittel zu beantragen.

_____
Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

**Anlagen:**
- 1 Lageplan
- 2 Planentwurf Erdgeschoss
- 3 Planentwurf Obergeschoss
- 4 Schnitt
- 5 Ansicht
- 6 Visualisierung 1
- 7 Visualisierung 2
- 8 Kostenberechnung

Die Planentwürfe Erdgeschoss und Obergeschoss werden nachgereicht.

TOP Ö 7




**ANMERKUNGEN**

Alle Maße sind am Bau zu überprüfen

**LEGENDE**

| | |
|---|---|
| Gemeinde: | Heidgraben |
| Gemarkung: | Heidgraben |
| Flur: | 3 |
| Flurstück: | 153/4 |

Grundstücksgrenze
Neubau
Abbruch
befestigte Flächen
Bäume zum Erhalt
Bäume zur Fällung

| Index | Datum | Änderung |
|---|---|---|
| a | 10.07.2019 | Pflasterflächen, Bepflanzung |
| b | 23.07.2019 | (Bezeichnung) Zugänge |


Butzlaff Tewes GmbH
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Barmstedter Str. 12
25364 Brande-Hörnerkirchen
www.butzlafftewes.de
Tel. 04127-9565
Fax 04127-9568
post@butzlafftewes.de


**LAGEPLAN**

Bauvorhaben
Neubau Feuerwehrhaus Uetersener Straße
Gemeinde Heidgraben 25436 Heidgraben

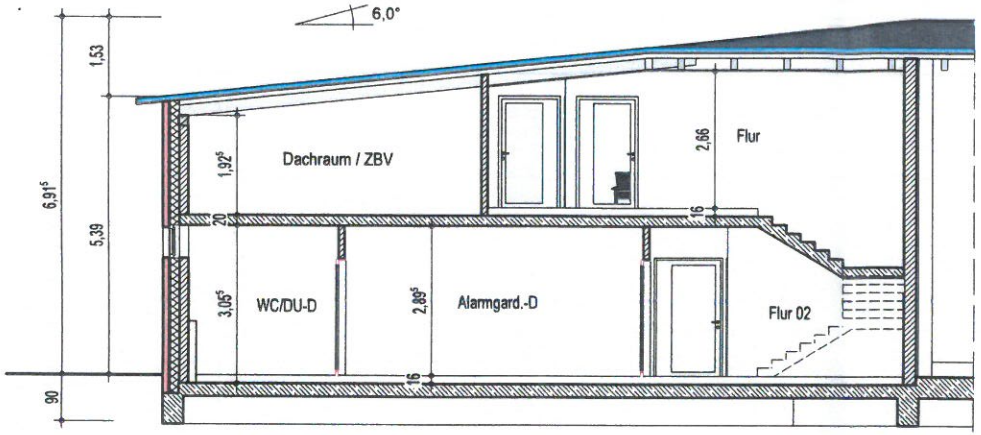
Bauherr
Gemeinde Heidgraben
Hr. Bürgermeister E.H. Jürgensen
über das
Amt Geest u. Marsch Südholstein
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

| Maßstab | |
|---|---|
| 1 : 250 [cm, m] | Entwurf |

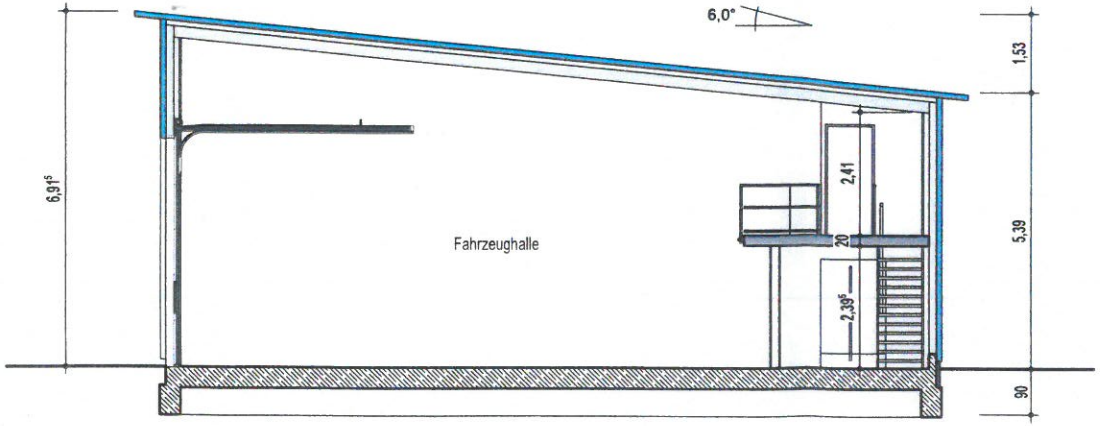
| Datum | Gezeichnet | Nr. | Blatt |
|---|---|---|---|
| 02.07.2019 | is | 2105 | 0b |

2105 EN2 00_LGP - PL310

TOP Ö 7




SCHNITT A-A




SCHNITT B-B

| Index | Datum | Änderung |
|---|---|---|
| a | 23.07.2019 | Torgrößen |
| | | |
| | | |


**Butzlaff Tewes** GmbH
ARCHITEKTEN + INGENIEURE

Barmstedter Str. 12
25364 Brande-Hörnerkirchen
www.butzlafftewes.de

Tel. 04127-9565
Fax 04127-9568
post@butzlafftewes.de


**SCHNITTE**

Bauvorhaben

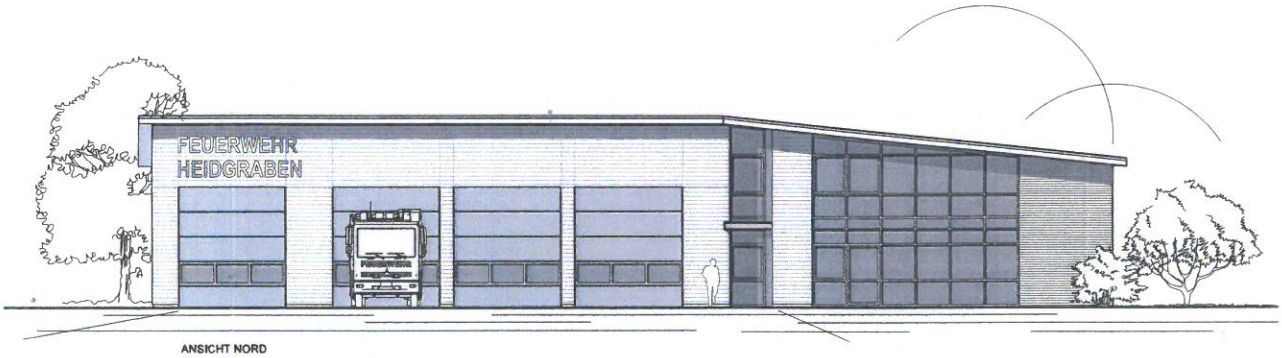
**Neubau Feuerwehrhaus** **Uetersener Straße**
**Gemeinde Heidgraben** **25436 Heidgraben**

Bauherr

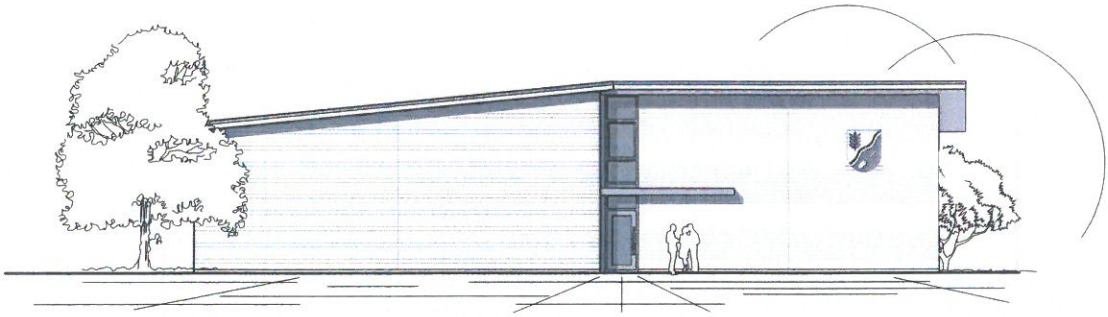
**Gemeinde Heidgraben**
**Hr. Bürgermeister E.H. Jürgensen**
**über das**
**Amt Geest u. Marsch Südholstein**
**Amtsstraße 12**
**25436 Moorrege**

| Maßstab | |
|---|---|
| **1 : 100 [cm, m]** | **Entwurf** |

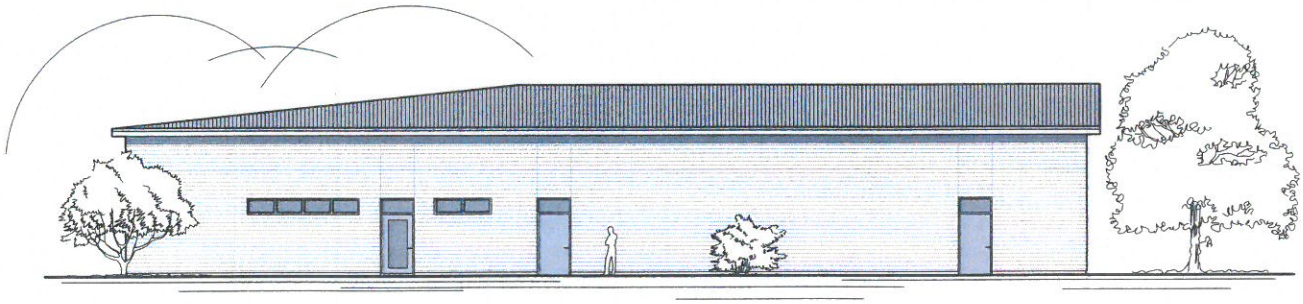
| Datum | Gezeichnet | Nr. | Blatt |
|---|---|---|---|
| 02.07.2019 | ad | **2105** | **3a** |



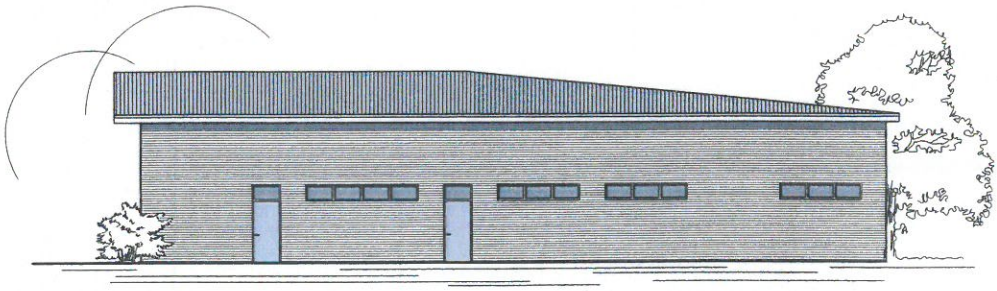

ANSICHT NORD



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

| Index | Datum | Änderung |
|---|---|---|
| a | 23.07.2019 | Torgräben, Fenster/Türen West |
| | | |
| | | |

Butzlaff Tewes GmbH
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Barmstedter Str. 12
25364 Brande-Hörnerkirchen
www.butzlafftewes.de
Tel. 04127-9565
Fax 04127-9568
post@butzlafftewes.de

**ANSICHTEN**

Bauvorhaben
Neubau Feuerwehrhaus
Gemeinde Heidgraben
Uetzenener Straße
25436 Heidgraben

Bauherr
Gemeinde Heidgraben
Hr. Bürgermeister E.H. Jürgensen
Über das
Amt Geest u. Marsch Südholstein
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

| Maßstab | |
|---|---|
| 1 : 100 [cm, m] | Entwurf |

| Datum | Gezeichnet | Nr. | Blatt |
|---|---|---|---|
| 02.07.2019 | ad | 2105 | 4a |

2105 EN2 04_ANS - PL314

TOP Ö 7

# FEUERWEHR HEIDGRABEN

Butzlaff Tewes
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
GmbH

TOP Ö 7




FEUERWEHR HEIDGRABEN

Butzlaff Tewes
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
GmbH

# Kostenberechnung

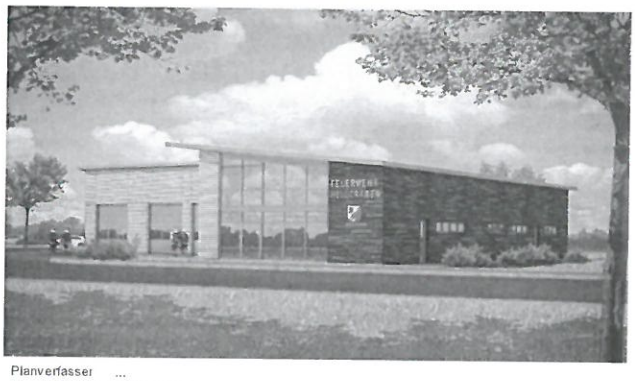
Projekt

**2105**

**(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben**

Bauvorhaben

**Neubau Feuerwehrhaus**
**Freiwillige Feuerwehr Heidgraben**
**Uetersener Str.**
**25436 Heidgraben**



Bauherr

**Gemeinde Heidgraben**
**Uetersener Str. 8**
**25436 Heidgraben**

Planverfasser ...
Butzlaff + Tewes
ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH
Barmstedter Straße 12
25364 Brande-Hörnerkirchen
Tel.: 04127-9784280
Fax: 04127-9568
post@butzlafftewes.de

Bauleitung

**Butzlaff + Tewes GmbH**
**ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH**
**Barmstedter Straße 12**
**25364 Brande-Hörnerkirchen**

Auswertung nach

**Gewerkstruktur**

Kostenaufstellung

Wir bitten Sie, diese Kostenaufstellung zur Kenntnis zu nehmen.

| | |
|---|---|
| - **Gesamt, Netto:** | **1.378.184,13 EUR** |
| - zzgl. MwSt: | 261.855,01 EUR |
| - **Gesamt, Brutto:** | **1.640.039,14 EUR** |

≈ 1.750.000,- €

Gezeichnet

Stempel

.....
(Kostenaufstellung erstellt von - Unterschrift)

Seiten ohne Anlage(n)

**Seiten: 11**

bt - Kostenschätzung nach Gewerken

# Kostenberechnung

**(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)**

- **Gesamt, Netto:** **1.378.184,13 EUR**
- zzgl. MwSt: 261.855,01 EUR
- **Gesamt, Brutto:** **1.640.039,14 EUR**

- Kennzeichen für Bedarfs- bzw. Eventualpos.: ?

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| **01** | **Baustelleneinrichtungen** | | | **14.350,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 17.076,50 |
| 1 | Bauzaun | 100 lfdm | 8,50 | 850,00 |
| 2 | Baustromversorgungsanlage | 1 Pa... | 3.500,00 | 3.500,00 |
| 3 | Bauwasserversorgungsanlage | 1 Pa... | 750,00 | 750,00 |
| 4 | WC-Kabine | 1 Stk | 1.500,00 | 1.500,00 |
| 5 | Wegschaffen, laden und abfahren von sortiertem Bauschutt | 25 m3 | 150,00 | 3.750,00 |
| 6 | Einmessen des Baukörpers | 1 psch | 1.500,00 | 1.500,00 |
| 7 | Bauschild mit Traggerüst | 1 Stk | 2.500,00 | 2.500,00 |
| **02** | **Gerüstbauarbeiten** | | | **13.299,50** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 15.826,41 |
| 1 | Arbeitsgerüst, Fassade W09 LK4 | 350 m2 | 15,00 | 5.250,00 |
| 2 | Arbeitsgerüst, innen | 75 m2 | 15,00 | 1.125,00 |
| 3 | Zulage: Konsolen Ausladung 30cm | 125 lfdm | 8,50 | 1.062,50 |
| 4 | Arbeitsgerüst, Fassade W06 LK 3 | 475 m2 | 10,00 | 4.750,00 |
| 5 | Zulage 2-teiliger innenliegender Seitenschutz | 32 lfdm | 3,50 | 112,00 |
| 6 | div. Umbauten | 1 pau | 1.000,00 | 1.000,00 |
| **03** | **Erdarbeiten (Gebäude)** | | | **17.400,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 20.706,00 |
| 1 | Oberbodenabtrag mit Abfuhr und Entsorgung | 250 m3 | 25,00 | 6.250,00 |
| 2 | Füllboden und Grobplanum im Gründungsbereich Gebäude | 150 m3 | 30,00 | 4.500,00 |
| 3 | Bodenaushub der Fundamente | 40 m3 | 35,00 | 1.400,00 |
| 4 | Feinplanum mit Füllboden | 650 m2 | 5,00 | 3.250,00 |
| 5 | Verdichtungsnachweise | 1 Stk | 500,00 | 500,00 |
| 6 | Baustraße/Lagerflächen erstellen | 150 m2 | 10,00 | 1.500,00 |
| | Anmerkung: Bodenaufschluß liegt noch nicht vor | | | |
| **04** | **Entwässerungskanalarbeiten** | | | **29.950,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 35.640,50 |
| 1 | Rohrgraben, t= 0 - 1,25 m | 200 lfdm | 25,00 | 5.000,00 |
| 2 | Rohrgraben, t= 1,25 - 1,75 m | 75 lfdm | 35,00 | 2.625,00 |
| 3 | Kopfloch Tiefe bis 1,75m | 2 Stü... | 500,00 | 1.000,00 |
| 4 | Baugrube 1,25 - 1,75m Schächte DN400 | 6 Stü... | 125,00 | 750,00 |
| 5 | Baugrube 1,50 m Schächte DN1000 | 4 Stü... | 300,00 | 1.200,00 |
| 6 | Bodenaustausch für Rohrgraben, Kopflöcher | 30 m³ | 50,00 | 1.500,00 |
| 7 | KG-Leitungen, DN 100 mm | 200 m | 22,50 | 4.500,00 |
| 8 | KG-Leitungen, DN 150 mm | 75 m | 25,00 | 1.875,00 |
| 9 | Koaleszenzabscheider | 1 Stk | 8.500,00 | 8.500,00 |
| 10 | Probenahmeschacht | 1 Stk | 1.500,00 | 1.500,00 |
| 11 | Dichtheitsprüfung durchführen SW | 1 Pa... | 750,00 | 750,00 |
| 12 | Dichtheitsprüfung durchführen RW | 1 Pa... | 750,00 | 750,00 |
| | Anmerkung: SW- und RW-Einleit- und Rückhaltebedingungen... | | | |
| | Anmerkung: Entwässerungsplanung noch nicht erstellt | | | |
| **08** | **Wasserhaltungsarbeiten** | | | - |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | - |
| | Anmerkung: Bodengutachten liegt noch nicht vor | | | |
| **12** | **Mauerarbeiten** | | | **110.204,88** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 131.143,81 |
| 1 | KS-Mauerwerk, d= 11,5 cm 20 - 2,0 | 285 m2 | 45,00 | 12.825,00 |
| 2 | KS-Mauerwerk, d= 15 cm 20 - 2,0 | 475 m2 | 55,00 | 26.125,00 |
| 3 | KS-Mauerwerk, d= 24 cm 20 - 2,0 | 170 m2 | 65,00 | 11.050,00 |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| 4 | Zulage: KS-ISO-Kimmstein, d= 15 cm | 66 lfdm | 30,00 | 1.980,00 |
| 5 | Zulage: KS-Flachstürze 11,5/11,3 - 150 cm | 11 Stk | 25,00 | 275,00 |
| 6 | Zulage: KS-Flachstürze 15/11,3 - 150 cm | 7 Stk | 30,00 | 210,00 |
| 7 | Zulage: KS-Flachstürze 15/11,3 - 250 cm | 1 Stk | 50,00 | 50,00 |
| 8 | Zulage: KS-Flachstürze 2 x 11,5 /11,3 - 150 cm | 2 Stk | 35,00 | 70,00 |
| 9 | Zulage: KS 15 cm Schrägschnitt der Dachneigung folgend | 27 lfdm | 10,00 | 270,00 |
| 10 | Zulage: KS 24 cm Schrägschnitt der Dachneigung folgend | 30 lfdm | 15,00 | 450,00 |
| 11 | Mauerdurchbrüche in 11,5 cm KS-Wänden h/b: 20/20 | 4 Stk | 50,00 | 200,00 |
| 12 | Mauerdurchbrüche in 15 cm KS-Wänden h/b: 20/20 | 4 Stk | 50,00 | 200,00 |
| 13 | Mauerdurchbrüche in 24 cm KS-Wänden h/b: 20/20 | 2 Stk | 51,19 | 102,38 |
| 14 | Verblendmauerwerk VMZ d= 11,5 cm als NF | 175 m2 | 165,00 | 28.875,00 |
| 15 | Fertigteil-Verblendsturz 11,5 cm | 15,5 m | 300,00 | 4.650,00 |
| 16 | Vertikale Dehnungsfugen | 18 lfdm | 15,00 | 270,00 |
| 17 | Sockelkerndämmung, d= 180 mm, h~ 40 cm XPS | 55 lfdm | 30,00 | 1.650,00 |
| 18 | Kerndämmung MFP, d= 180 mm, 2-lagig | 175 m2 | 22,50 | 3.937,50 |
| 19 | Zulage: Mauerrandstreifen 8/18 cm | 35 lfdm | 15,00 | 525,00 |
| 20 | Sockelabdichtung vertikal gem. DIN 18533 Abw. 80 cm - 1 Ho... | 55 lfdm | 50,00 | 2.750,00 |
| 21 | Sockelabdichtungselemt paarweise liefern und einbauen | 3 Stk | 35,00 | 105,00 |
| 22 | Einbindung Tür- /Fensterrahmen in Sockelabdichtung | 10 lfdm | 55,00 | 550,00 |
| 23 | Sperrschicht G 200 DD, b = 33 cm (11,5 cm MW) | 95 lfdm | 10,00 | 950,00 |
| 24 | Sperrschicht G 200 DD, b = 33 cm (15 cm MW) | 55 lfdm | 10,00 | 550,00 |
| 25 | Sperrschicht G 200 DD, b = 50 cm (24 cm MW) | 29 lfdm | 15,00 | 435,00 |
| 26 | Hangisolierung (Z-Sperre) DIN 18195 Teil 4 | 30 lfdm | 10,00 | 300,00 |
| 27 | Gerappte Wandflächen | 260 m2 | 10,00 | 2.600,00 |
| 28 | Glattstrich im Bereich von Fenster- und Türleibungen | 50 lfdm | 5,50 | 275,00 |
| 29 | Stahl-Umfassungszargen 126/226 cm | 4 Stk | 350,00 | 1.400,00 |
| 30 | Stahl-Umfassungszargen 101/226 cm | 10 Stk | 300,00 | 3.000,00 |
| 31 | Stahl-Umfassungszargen 88,5/226 cm | 1 Stk | 250,00 | 250,00 |
| 32 | Stahl-Umfassungszargen 201/226 cm | 1 Stk | 450,00 | 450,00 |
| 33 | Sanitärvorwandabmauerung | 30 m2 | 75,00 | 2.250,00 |
| 34 | Schlitze in KS schließen, 10/10 cm | 50 m | 5,00 | 250,00 |
| 35 | Deckendurchbrüche vergießen | 5 Stck | 75,00 | 375,00 |
| | Anmerkung: Bautechn. Nachweise liegen noch nicht vor (Stat... | | | |
| **13** | **Stahlbetonarbeiten** | | | **127.055,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 151.195,45 |
| 1 | Vorgefertigte verlorene Fundamentschalung, b= 40 cm, h=60cm | 155 lfdm | 50,00 | 7.750,00 |
| 2 | Sauberkeitsschicht unter Streifenfundamenten | 50 m2 | 2,50 | 125,00 |
| 3 | Streifenfundamente b/h = 40/60 cm | 30 m3 | 150,00 | 4.500,00 |
| 4 | Perimeterdämmung unter der StB-Sohle, d= 10 cm | 615 m2 | 20,00 | 12.300,00 |
| 5 | Zugelassene Lage PE-Folie als Gleitschicht - zweilagig | 615 m2 | 1,50 | 922,50 |
| 6 | Sohlenrandschalung StB-Sohle, h= 20 cm | 67,5 lfdm | 10,00 | 675,00 |
| 7 | Stb.-Sohle, C25/30, H= 20 cm | 360 m2 | 25,00 | 9.000,00 |
| 8 | Sohlenrandschalung StB-Sohle, h= 25 cm | 75 lfdm | 15,00 | 1.125,00 |
| 9 | Stb.-Sohle, C25/30, H= 25 cm | 320 m2 | 32,50 | 10.400,00 |
| 10 | Zulage: Stb.-Sohle glätten und Gefälle | 320 m2 | 10,00 | 3.200,00 |
| 11 | Sohlenaussparung Bodeneinlauf / -rinne | 4 Stck | 150,00 | 600,00 |
| 12 | Einzelfundament 100 x 100 x 50 cm | 8 St | 150,00 | 1.200,00 |
| 13 | Streifenfundament Innenwand B/H=50/50 cm | 14 m | 75,00 | 1.050,00 |
| 14 | Winkelschiene 40x40 Sektionaltor | 17 m | 50,00 | 850,00 |
| 15 | Leerrohre - DN 150 - 6x15° - 40 cm | 2 Stk | 30,00 | 60,00 |
| 16 | Hauseinführung Versorger | 1 Stk | 850,00 | 850,00 |
| 17 | 3-läufige Treppenanlage mit Podest EG - OG gegenläufig | 1 Stk | 4.000,00 | 4.000,00 |
| 18 | Stb.-Decke h= 20 cm | 195 m2 | 60,00 | 11.700,00 |
| 19 | Stb.-Decke h= 24 cm | 150 m2 | 67,50 | 10.125,00 |
| 20 | Stb.-Wandaussteifungsstützen d/h= 24/24 cm | 10 Stk | 250,00 | 2.500,00 |
| 21 | Horizontaler Ringanker 15,0/25 als oberer Abschluss | 90 lfdm | 50,00 | 4.500,00 |
| 22 | Ringanker 24/25 in Dachneigung als oberer Abschluss | 29 lfdm | 65,00 | 1.885,00 |
| 23 | Betonsturz 15/25cm | 32,5 lfdm | 35,00 | 1.137,50 |
| | | | | |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| 24 | Betonsturz 24/25cm | 2 lfdm | 75,00 | 150,00 |
| 25 | Isokorb mit Höhenversatz | 5,5 lfdm | 150,00 | 825,00 |
| 26 | Stahlbetonplatte Vordach, h= 14 cm | 1 Stk | 1.500,00 | 1.500,00 |
| 27 | Durchbrüche herstellen | 5 Stk | 75,00 | 375,00 |
| 28 | Betonstahl BSt 500 M + S - Sohle, Wände, Decke | 25.000 kg | 1,35 | 33.750,00 |
| | Anmerkung: Bautechn. Nachweise liegen noch nicht vor (Stat... | | | |
| **16** | **Zimmer- und Holzbauarbeiten** | | | **9.472,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 11.271,68 |
| 1 | Bauholz C24 (KVH-NSi), | 10 m3 | 450,00 | 4.500,00 |
| 2 | Abbinden und Aufstellen Bauholz | 350 lfdm | 11,50 | 4.025,00 |
| 3 | Zulage Grat und Kehlsparren | 24 lfdm | 3,00 | 72,00 |
| 4 | Verbindungsmittel, feuerverzinkt | 1 Pa... | 500,00 | 500,00 |
| 5 | Windrispenband 60x1,5mm | 75 lfdm | 5,00 | 375,00 |
| | Anmerkung: Bautechn. Nachweise liegen noch nicht vor (Stat... | | | |
| **17** | **Stahlbau-, Dach- und Fassadenbauarbeiten** | | | **196.155,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 233.424,45 |
| 1 | Stahltragwerk und Unterkonstruktionen feuerverzinkt | 30 t | 2.500,00 | 75.000,00 |
| 2 | Dachverbände DN 12 mm | 100 m | 25,00 | 2.500,00 |
| 3 | Wandverbände DN 12 mm | 75 m | 25,00 | 1.875,00 |
| | DACH | | | |
| 4 | Isopaneel-Dachelemente d=10 cm | 779 m2 | 60,00 | 46.740,00 |
| 5 | Schutznetz als Personenauffangnetz nach DIN EN 1263-1 | 345 m2 | 5,50 | 1.897,50 |
| 6 | Zulage: Thermischer Trennschnitt | 127 lfdm | 7,50 | 952,50 |
| 7 | Unterkonstruktionen Dachüberstand | 122 m | 75,00 | 9.150,00 |
| 8 | Dachdurchdringung herstellen | 5 Stck | 30,00 | 150,00 |
| 9 | Liefern und montieren Rohrmanschette | 5 Stck | 100,00 | 500,00 |
| 10 | Ortgangprofil | 31 lfdm | 20,00 | 620,00 |
| 11 | Lichtkuppel= 1,00 m x 1,00 m | 2 Stk | 1.000,00 | 2.000,00 |
| 12 | Lichtkuppel-Durchsturzsicherung Stahlgitter | 2 Stck | 300,00 | 600,00 |
| 13 | Wandanschlussprofil Traufe | 64 lfdm | 15,00 | 960,00 |
| 14 | Wandanschlussprofil Ortgang | 28 lfdm | 15,00 | 420,00 |
| 15 | Firstprofil liefern und montieren. | 37 lfdm | 15,00 | 555,00 |
| 16 | Rinneneinlaufblech | 64 lfdm | 11,50 | 736,00 |
| 17 | Windleitblech | 64 lfdm | 15,00 | 960,00 |
| 18 | Komplette halbrunde Außendachrinne | 64 lfdm | 40,00 | 2.560,00 |
| 19 | Kreisförmiges Fallrohr DN 125 mm | 27,5 lfdm | 45,00 | 1.237,50 |
| 20 | Zulage: Doppeltes Knie (Schweizer Bogen) | 6 Stk | 30,00 | 180,00 |
| 21 | LORO-X Standrohr NG 100 mm - 1000 mm | 6 Stck | 125,00 | 750,00 |
| 22 | Laubfangkorb | 6 Stk | 10,00 | 60,00 |
| | WAND | | | |
| 23 | Isopaneel-Wandelemente d=10 cm | 425 m2 | 60,00 | 25.500,00 |
| 24 | Zulage: Schrägschnitt | 18 lfdm | 7,50 | 135,00 |
| 25 | Sockeldämmung, d= 80 mm, h~ 40 cm WDVS XPS | 27,5 lfdm | 65,00 | 1.787,50 |
| 26 | Unterkonstruktion d= 80 mm für Isopaneele am KS-HM | 151 m2 | 75,00 | 11.325,00 |
| 27 | Kerndämmung MFP, d= 80 mm, 1-lagig, am KS-HM | 151 m2 | 12,50 | 1.887,50 |
| 28 | Sockelanschlussprofil | 71 lfdm | 20,00 | 1.420,00 |
| 29 | Tropfblech Sockel | 71 lfdm | 11,50 | 816,50 |
| 30 | Eckabdeckungen 90°, aussen | 18,5 lfdm | 15,00 | 277,50 |
| 31 | Stossprofil für vertikalen Elementstoss | 45 lfdm | 25,00 | 1.125,00 |
| 32 | Tropfprofil als oberer Tor- und Türabschluß | 40 lfdm | 15,00 | 600,00 |
| 33 | Seitliches Einfassprofil Tür- und Toröffnungen | 45 m | 17,50 | 787,50 |
| 34 | Wandduchbrüche nach Angabe herstellen. | 2 Stck | 45,00 | 90,00 |
| | Anmerkung: Bautechn. Nachweise liegen noch nicht vor (Stat... | | | |
| **19** | **Abdichtungsarbeiten** | | | **10.520,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 12.518,80 |
| 1 | Feuchtigkeitsabdichtung G200 S4 Verwaltungstrakt | 324 m2 | 15,00 | 4.860,00 |
| 2 | Zulage zur Feuchtigkeitsandichtung Abdichtung an Abflussroh... | 16 Stk | 12,50 | 200,00 |
| 3 | Feuchtigkeitsabdichtung G200 S4 KSK Fahrzeughalle | 300 m2 | 17,50 | 5.250,00 |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| 4 | Zulage zur Feuchtigkeitsandichtung Abdichtung an Abflussroh... | 6 Stk | 35,00 | 210,00 |
| **23** | **Putzarbeiten** | | | **15.062,50** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 17.924,38 |
| 1 | Gipsputz Wände Q3 | 1.000 m2 | 11,50 | 11.500,00 |
| 2 | Zulage: Fenster- und Türleibungen inkl. Kantenschutz, APU | 100 lfdm | 3,50 | 350,00 |
| 3 | Kalk-Zementputz Wände Q1 | 100 m2 | 16,50 | 1.650,00 |
| 4 | Zulage: Putzoberfläche in Q3 - Kalkzementputz | 30 m2 | 7,50 | 225,00 |
| 5 | Gewebeeinlage über Materialwechseln | 25 lfdm | 1,50 | 37,50 |
| 6 | Anarbeiten an Treppenläufe | 1 Pa... | 500,00 | 500,00 |
| 7 | Verzinkte Eckputzschienen im Bereich von Außenecken | 100 Stk | 3,00 | 300,00 |
| 8 | Schutzmaßnahmen | 1 pau | 500,00 | 500,00 |
| **24** | **Fliesen- und Plattenarbeiten** | | | **6.250,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 7.437,50 |
| 1 | Wand- und Bodenabdichtung Nassräume | 70 m2 | 15,00 | 1.050,00 |
| 2 | Dichtband im Bereich von 90°-Ecken | 50 lfdm | 6,50 | 325,00 |
| 3 | Zulage: Dichtmanschette für DN 70 | 35 Stk | 10,00 | 350,00 |
| 4 | Bodenfliese 20/20 R10/R11/B | 55 m2 | 55,00 | 3.025,00 |
| 5 | Sockelfliesen 20 x 5 cm | 100 lfdm | 15,00 | 1.500,00 |
| 6 | Fliesen-Übergangsschiene Fliese - Fliese | - lfdm | 15,00 | - |
| 7 | Fliesen-Übergangsschiene Fliese - PVC | - lfdm | 10,00 | - |
| 8 | Versiegelung Bodenfuge (Trennfuge) | - lfdm | 5,00 | - |
| 9 | Wandfliesen Nassräume, Küche 25/33cm | - m2 | 55,00 | - |
| 10 | Zulage für Fliesen-Außenkantenschienen - Schlüterschine | - lfdm | 15,00 | - |
| 11 | Fugenversiegelung (Wandecken, Boden/Sockelfuge) | - lfdm | 3,50 | - |
| 12 | Hartschaum-Rohrkasten 200 x 200 mm | - lfdm | 30,00 | - |
| 13 | Innenfensterbänke Gußmamor Helopal | - Stk | 80,00 | - |
| 14 | Abdichtung / Trennlage | - m2 | 55,00 | - |
| **25** | **Estricharbeiten** | | | **13.678,75** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 16.277,71 |
| 1 | Zementgebundene Ausgleichsschüttung 80 mm Trasse | 90 m2 | 16,00 | 1.440,00 |
| 2 | EPS-Hartschaumplatten, WD, 80 mm - mehrlagig | 400 m2 | 8,50 | 3.400,00 |
| 3 | Trittschalldämmung EPS D = 30mm | 490 m2 | 5,00 | 2.450,00 |
| 4 | Polystyrol-Randdämmstreifen | 350 lfdm | 0,50 | 175,00 |
| 5 | Schwimmender Zementestrich, d= 55 mm | 490 m2 | 11,50 | 5.635,00 |
| 6 | Zulage: Faserverstärkung | 65 m2 | 0,75 | 48,75 |
| 7 | Bewegungsfugen | 20 lfdm | 10,00 | 200,00 |
| 8 | Gefälleausbildung Bäder/bodentiefe Duschen | 2 Stk | 75,00 | 150,00 |
| 9 | Schwindfuge in frischen Estrich einschneiden | 20 lfdm | 4,00 | 80,00 |
| 10 | Aussparung für Fußmattenrahmen 150 x 150 cm, T= ca. 2,5 cm | 2 Stk | 50,00 | 100,00 |
| **26** | **Tore, Türen, Fenster** | | | **84.962,50** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 101.105,38 |
| 1 | Sektionaltor für Feuerwehren 3670 x 4000 mm | 4 Stk | 5.500,00 | 22.000,00 |
| 2 | Feuerverzinkte Rechteckrohre als Unterkonstruktion | 40 lfdm | 50,00 | 2.000,00 |
| 3 | 1-flg. T30-RS-Feuerschutztür - 126 x 226 mm EG | 1 Stk | 2.000,00 | 2.000,00 |
| 4 | 1-flg. T30-RS-Feuerschutztür - 126 x 226 mm EG - Glasausch... | 1 Stk | 3.000,00 | 3.000,00 |
| 5 | 1-flg. T30-RS-Feuerschutztür - 101 x 212 mm OG | 3 Stk | 1.000,00 | 3.000,00 |
| 6 | 1-flg. MZ-Stahltür als Notausgang 126 x 226 cm Halle | 2 Stk | 1.000,00 | 2.000,00 |
| 7 | 1-flg.Neben-/Alarmeingangstür 126 x 251 cm - Notausgang - ... | 1 Stk | 4.000,00 | 4.000,00 |
| 8 | 1-flg.Haupteingangstür 126 x 251 cm - mit Panikverschluss - ... | 1 Stk | 5.000,00 | 5.000,00 |
| 9 | 1-flg. MZ-Stahltür mit Oberlicht 101 x 251 cm Heizraum | 1 Stk | 725,00 | 725,00 |
| 10 | 1-flg. MZ-Stahltür mit Oberlicht 101 x 251 cm Abstellraum | 1 Stk | 725,00 | 725,00 |
| 11 | 3-flg. D/DK-Fensterelement 301 x 63,5 cm | 3 Stk | 750,00 | 2.250,00 |
| 12 | 4-flg. D/DK-Fensterelement 401 x 63,5 cm | 2 Stk | 1.000,00 | 2.000,00 |
| 13 | 2-flg. D/DK-Fensterelement 151 x 63,5 cm | 1 Stk | 500,00 | 500,00 |
| 14 | Giebelverglasung Pfosten-Riegel-Konstruktion | 46 m2 | 450,00 | 20.700,00 |
| 15 | Zulage: Fluchttür Schulungsraum EG 126 x 251 | 1 Stk | 2.000,00 | 2.000,00 |
| 16 | Zulage: Fensterelemente Schulungsraum EG | 2 Stk | 1.000,00 | 2.000,00 |
| 17 | Zulage: Fensterelemente Schulungsraum OG | 2 Stk | 1.000,00 | 2.000,00 |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| 18 | Fensterelement Alarmzentrale 126 x 301 | 1 Stk | 2.500,00 | 2.500,00 |
| 19 | Fensterelement Wehrführer OG 126 x 351 | 1 Stk | 3.000,00 | 3.000,00 |
| 20 | Außenfensterbank, b= 19 cm liefern und montieren | 15 lfdm | 37,50 | 562,50 |
| 21 | Feststt. Fensterelement mit Brandschutzverglasung - G30 - 15... | 1 Stk | 3.000,00 | 3.000,00 |
| **27** | **Tischlerarbeiten** | | | **16.300,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 19.397,00 |
| 1 | Trennwandanlage Herren-WC 1 | 1 Stk | 650,00 | 650,00 |
| 2 | Trennwandanlage Herren-WC 2 | 1 Stk | 650,00 | 650,00 |
| 3 | Sichtschutz Herren-WC 1 | 1 Stk | 150,00 | 150,00 |
| 4 | Sichtschutz Herren-WC 2 | 1 Stk | 150,00 | 150,00 |
| 5 | Trennwandanlage Damen-WC 1 | 2 Stk | 650,00 | 1.300,00 |
| 6 | Trennwandanlage Damen-WC 2 | 1 Stk | 650,00 | 650,00 |
| 7 | Duschtrennwand Herren-Dusche - HPL - wasserbeständig | 1 Stk | 1.000,00 | 1.000,00 |
| 8 | Duschtrennwand Damen-Dusche - HPL - wasserbeständig | 1 Stk | 1.000,00 | 1.000,00 |
| 9 | Innentür 121 x 226 cm | 5 Stk | 650,00 | 3.250,00 |
| 10 | Innentür 101 x 226 cm | 11 Stk | 500,00 | 5.500,00 |
| 11 | 2-flügelige Innentür 2 x 101 x 226 cm Schulungsraum | 1 Stk | 2.000,00 | 2.000,00 |
| **28** | **Verschattungsanlagen** | | | **7.400,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 8.806,00 |
| 1 | Raffstore Nordfassade | 35 m2 | 115,00 | 4.025,00 |
| 2 | Raffstore-Blende | 15 m | 125,00 | 1.875,00 |
| 3 | Raffstore-Montage | 6 Stk | 250,00 | 1.500,00 |
| **33** | **Baureinigungsarbeiten** | | | **3.000,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 3.570,00 |
| 1 | Zwischenreinigung | 1 Stk | 1.500,00 | 1.500,00 |
| 2 | Endreinigung | 1 Stk | 1.500,00 | 1.500,00 |
| **34** | **Maler- und Lackierarbeiten** | | | **39.441,50** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 46.935,39 |
| | WÄNDE | | | |
| 1 | Wände vorbereiten und grundieren - Untergrund Gipsputz | 1.250 m2 | 1,00 | 1.250,00 |
| 2 | Kalkzementputzwände spachteln, schleifen- und grundieren - ... | 100 m2 | 7,50 | 750,00 |
| 3 | Gipskarton-Wände spachteln, schleifen- und grundieren - Q3 ... | 230 m2 | 8,00 | 1.840,00 |
| 4 | Wandanstrich Innendispersionsfarbe - hell getönter Farbton | 1.580 m2 | 3,50 | 5.530,00 |
| 5 | Zulage: Wandanstrich in Latex, | 250 m² | 1,00 | 250,00 |
| 6 | Stahl-Umfassungszargen mit Alkydharzlack | 17 Stk | 50,00 | 850,00 |
| 7 | Grundierte Stahltüren und Zargen mit Alkydharzlack | 9 Stk | 150,00 | 1.350,00 |
| 8 | Zulage: Malervlies | 300 m2 | 6,00 | 1.800,00 |
| | DECKEN | | | |
| 9 | StB-Decken vorbereiten, nachspachteln und grundieren | 325 m2 | 1,00 | 325,00 |
| 10 | Deckenflächen tapezieren | 325 m2 | 6,00 | 1.950,00 |
| 11 | Gipskarton-Decken spachteln, schleifen und grundieren - Q3 | 150 m2 | 8,00 | 1.200,00 |
| 12 | Deckenanstrich Innendispersionsfarbe - hell - Nassabrieb Kl. 3 | 150 m2 | 4,00 | 600,00 |
| | BODENBESCHICHTUNG FAHRZEUGHALLE | | | |
| 13 | Überprüfen der Haftzugfestigkeit | 1 Pa... | 50,00 | 50,00 |
| 14 | Trockene Bodenflächen durch staubfreies Kugelstrahlen | 295 m2 | 3,50 | 1.032,50 |
| 15 | Abkehren und Entstauben | 295 m2 | 0,50 | 147,50 |
| 16 | Grundierung der Bodenflächen | 295 m2 | 7,50 | 2.212,50 |
| 17 | ECC-Beschichtung, diffusionsfähig, 2,5 mm | 295 m2 | 25,00 | 7.375,00 |
| 18 | EP-Standard-Grundierung - lösemittelfrei | 295 m2 | 10,00 | 2.950,00 |
| | WASCHPLATZ - R11 V4 | | | |
| 19 | EP-Einstreubelag, 4 mm / R11 V4 | 78 m2 | 27,50 | 2.145,00 |
| 20 | EP-Versiegelung, chemisch hoch beständig | 78 m2 | 17,50 | 1.365,00 |
| | FAHRZEUGHALLE R12 V4 | | | |
| 21 | Absandung, volldeckend mit QS 0,7-1,2 mm | 218 m2 | 5,50 | 1.199,00 |
| 22 | EP-Versiegelung, lösemittelfrei, farbig | 218 m2 | 15,00 | 3.270,00 |
| **36** | **Bodenbelagarbeiten** | | | **14.640,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 17.421,60 |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Fußboden vorbereiten, Grundierung und Spachtelung | 385 m2 | 5,00 | 1.925,00 |
| 2 | Vinyl-Design-Bodenbelag (PVC-Planke) | 385 m2 | 25,00 | 9.625,00 |
| 3 | Sockelleisten aus PVC mit Dichtungslippen zum Fußboden | 250 lfdm | 5,00 | 1.250,00 |
| 4 | Versiegelung im Zargenbereich | 19 Stk | 10,00 | 190,00 |
| 5 | Versiegelung Fuge | 20 lfdm | 5,00 | 100,00 |
| 6 | Schwindfugen verfüllen | 25 lfdm | 4,00 | 100,00 |
| 7 | Rahmen für Eingangsmatte | 1 Stk | 100,00 | 100,00 |
| 8 | Sauberlaufmatte | 1 Stck | 250,00 | 250,00 |
| 9 | Vinyl-Design-Treppenbelag (PVC-Planke) | 20 Stg | 55,00 | 1.100,00 |
| **39** | **Trockenbauarbeiten** | | | **21.375,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 25.436,25 |
| 1 | Feuchtevariable Dampfbremsfolie unter Sparren oder Zangen | 150 m2 | 10,50 | 1.575,00 |
| 2 | Zulage: Durchdringungen abkleben | 10 Stk | 10,00 | 100,00 |
| 3 | Zulage: Dampfbremse anschließen | 100 m | 2,50 | 250,00 |
| 4 | Zwischensparrenwärmedämmung, MW, d=160mm, 035, A1 | 150 m2 | 15,00 | 2.250,00 |
| 5 | Deckenbekleidung, 1-lagig GKB,Q3 | 150 m2 | 32,50 | 4.875,00 |
| 6 | Akustikdeckenbekleidung Schulungsraum | 93 m2 | 50,00 | 4.650,00 |
| 7 | GK-Wand OG, F 30, d=15 cm | 110 m2 | 65,00 | 7.150,00 |
| 8 | Stahl-Schnellbauzargen 101 x 226 cm | 3 Stck | 175,00 | 525,00 |
| **40** | **Wärmeversorgungsanlage** | | | **77.000,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 91.630,00 |
| 1 | Wärmeerzeuger (Gas-Brennwert) 30 kW | 1 Stk | 11.000,00 | 11.000,00 |
| 2 | MSR, Gas- und Abgasleitungen | 1 ko... | 5.000,00 | 5.000,00 |
| 3 | Fußbodenheizung Umkleiden, Bäder | 100 m2 | 60,00 | 6.000,00 |
| 4 | Heizkörper | 25 Stk | 500,00 | 12.500,00 |
| 5 | Wärmeverteilung mit Dämmung | 1 ko... | 17.500,00 | 17.500,00 |
| 6 | Thermische Solaranlage | 10 m2 | 1.500,00 | 15.000,00 |
| 7 | Warmwasserbereitung, zentral | 1 Stk | 7.500,00 | 7.500,00 |
| 8 | diverses und Zubehör | 1 pau | 2.500,00 | 2.500,00 |
| **42** | **Sanitärarbeiten** | | | **53.600,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 63.784,00 |
| 1 | Wasser- und Abwasserleitungen mit Dämmung | 1 ges. | 25.000,00 | 25.000,00 |
| 2 | Sanitärobjekte, Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände | 1 ges. | 22.500,00 | 22.500,00 |
| 3 | Bodenabläufe Fahrzeughalle | 4 Stk | 400,00 | 1.600,00 |
| 4 | Stiefelwaschanlage | 1 Stk | 2.500,00 | 2.500,00 |
| 5 | diverses | 1 pau | 2.000,00 | 2.000,00 |
| **50** | **Blitzschutz- / Erdungsanlagen, Überspannungsschutz** | | | **6.395,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 7.610,05 |
| 1 | Fundamenterder | 200 lfdm | 6,50 | 1.300,00 |
| 2 | Ringerder korrosionsfest | 250 lfdm | 8,50 | 2.125,00 |
| 3 | Anschluss für Potentialausgleichsschiene | 2 Stü... | 25,00 | 50,00 |
| 4 | Anschlussfahnen | 12 Stü... | 20,00 | 240,00 |
| 5 | Anschluss an Fundamenterder | 12 Stü... | 15,00 | 180,00 |
| 6 | Fanganlage für Flachdächer RD8 | 200 lfdm | 5,00 | 1.000,00 |
| 7 | Trennstelle | 10 Stü... | 35,00 | 350,00 |
| 8 | Ableiteraus Edelstahl | 50 lfdm | 7,50 | 375,00 |
| 9 | Anschluss Fassaden-/Stahlteile | 10 Stü... | 10,00 | 100,00 |
| 10 | Anschlussklemmen an Metallteile | 25 Stü... | 15,00 | 375,00 |
| 11 | Bestandsunterlagen | 1 Psch | 150,00 | 150,00 |
| 12 | Bestandspläne CAD / AUTOCAD | 1 Psch | 150,00 | 150,00 |
| **53** | **Elektroarbeiten** | | | **69.877,50** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 83.154,23 |
| **01** | **Titel - NIEDERSPANNUNGSHAUSANSCHLUSS** | | | **2.750,00** |
| 01.1 | Niederspannungs-Hausanschluß | 1 Stü... | 2.000,00 | 2.000,00 |
| 01.2 | Kupplung | 1 Stü... | 150,00 | 150,00 |
| 01.3 | NEA Umschaltung | 1 Stü... | 500,00 | 500,00 |
| 01.4 | Zählermontage | 1 Stü... | 25,00 | 25,00 |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| 01.5 | Sicherheitsschilder | 1 Satz | 25,00 | 25,00 |
| 01.6 | Aushänge | 1 Satz | 50,00 | 50,00 |
| **02** | **Titel - KABELTRÄGER** | | | **10.400,00** |
| | Kabelträger | | | |
| 02.1 | Kabelwanne 400mm | 30 lfdm | 40,00 | 1.200,00 |
| 02.2 | Kabelwanne 300mm | 60 lfdm | 25,00 | 1.500,00 |
| 02.3 | Kabelwanne 200mm | 30 lfdm | 25,00 | 750,00 |
| 02.4 | Leitungsführungskanal 60x110 | 20 lfdm | 17,50 | 350,00 |
| | Brüstungskanalsystem | | | |
| 02.5 | Brüstungskanalsystem | 75 lfdm | 25,00 | 1.875,00 |
| 02.6 | Inneneck | 10 Stü... | 25,00 | 250,00 |
| 02.7 | Ausseneck | 1 Stü... | 25,00 | 25,00 |
| 02.8 | Endplatte | 10 Stü... | 10,00 | 100,00 |
| 02.9 | Geräteeinbaueinheit Steckdose 1-fach | 80 Stü... | 25,00 | 2.000,00 |
| 02.10 | Geräteeinbaueinheit Steckdose EDV | 16 Stü... | 25,00 | 400,00 |
| 02.11 | Geräteeinbaueinheit Datendose Cat.6 | 20 Stü... | 20,00 | 400,00 |
| | Sonstiges | | | |
| 02.12 | Bodentank mit Einbauten | 4 Stü... | 175,00 | 700,00 |
| 02.13 | Brandschottung 0,01m² | 10 Stüc | 25,00 | 250,00 |
| 02.14 | Brandschottung 0,04m² | 10 Stüc | 40,00 | 400,00 |
| 02.15 | Brandschottung 0,09m² | 4 Stüc | 50,00 | 200,00 |
| **03** | **Titel - UNTERVERTEILUNGEN UND ZUBEHÖR** | | | **11.520,00** |
| 03.1 | Niederspanungshauptverteiler | 1 Stü... | 1.000,00 | 1.000,00 |
| | Unterverteilungen | | | |
| 03.2 | Unterverteilung - AP-Ausführung Halle / NR | 1 Stü... | 2.500,00 | 2.500,00 |
| 03.3 | Unterverteilung - AP-Ausführung UV-Schulung | 1 Stü... | 2.500,00 | 2.500,00 |
| 03.4 | Unterverteilung - AP-Ausführung Einsatzzentrale | 1 Stü... | 2.000,00 | 2.000,00 |
| 03.5 | Unterverteilung - AP-Ausführung Beleuchtung | 1 Stü... | 1.000,00 | 1.000,00 |
| | Versorgungsleitungen | | | |
| 03.6 | NYCWY 4 x 50 / 25 mm² | 10 lfdm | 30,00 | 300,00 |
| 03.7 | NYCWY 4 x 25 / 16 mm² | 100 lfdm | 17,50 | 1.750,00 |
| 03.8 | NYCWY 4 x 16 / 16 mm² | 10 lfdm | 12,00 | 120,00 |
| 03.9 | Kupplung | 1 Stck | 350,00 | 350,00 |
| **04** | **Titel - ALLGEMEINE INSTALLATIONEN** | | | **6.543,00** |
| | Installationsgeräte | | | |
| 04.1 | Aus-/Wechselschalter 10A | 10 Stü... | 20,00 | 200,00 |
| 04.2 | Serienschalter 10A | 3 Stü... | 25,00 | 75,00 |
| 04.3 | Taster mit Orientierungslampe 230 V | 15 Stü... | 25,00 | 375,00 |
| 04.4 | Taster 230 V | 1 Stü... | 20,00 | 20,00 |
| 04.5 | Schukosteckdose 16 A, 1-fach | 50 Stü... | 22,00 | 1.100,00 |
| 04.6 | Schukosteckdose 16 A, 2-fach | 50 Stü... | 32,00 | 1.600,00 |
| 04.7 | Abzweigdose 70mm | 15 Stü... | 16,00 | 240,00 |
| | Schalterprogramm a.P. | | | |
| 04.8 | Aus-/Wechselschalter 10A | 15 Stü... | 17,50 | 262,50 |
| 04.9 | Serienschalter 10A | 1 Stü... | 25,00 | 25,00 |
| 04.10 | Taster mit Orientierungslampe 230 V | 1 Stü... | 22,50 | 22,50 |
| 04.11 | Taster 230 V | 5 Stü... | 20,00 | 100,00 |
| 04.12 | Schukosteckdose 16 A, 1-fach | 20 Stü... | 16,50 | 330,00 |
| 04.13 | Schukosteckdose 16 A, 2-fach | 5 Stü... | 25,00 | 125,00 |
| 04.14 | CEE-Steckdose 16 A | 6 Stü... | 15,50 | 93,00 |
| 04.15 | CEE-Steckdose 32 A | 4 Stü... | 25,00 | 100,00 |
| 04.16 | Klemmdose 5-polig, außen | 1 Stü... | 20,00 | 20,00 |
| 04.17 | Klemmdose 5-polig, innen | 10 Stü... | 15,00 | 150,00 |
| 04.18 | Klemmdose 3-polig, innen | 1 Stü... | 15,00 | 15,00 |
| | Schalterprogramm u.P. Aussen | | | |
| 04.19 | Schukosteckdose 16 A, 1-fach mit Deckel für Aussen | 1 Stü... | 22,50 | 22,50 |
| 04.20 | Schukosteckdose 16 A, 1-fach aussen abschliessbar | 1 Stü... | 22,50 | 22,50 |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| | Sonstiges | | | |
| 04.21 | Anschluss bauseits gestellter Geräte 3-pol.20A | 10 Stü... | 20,00 | 200,00 |
| 04.22 | Anschluss bauseits gestellter Geräte 5-pol.20A | 15 Stü... | 25,00 | 375,00 |
| 04.23 | Anschluss bauseits gestellter Geräte 5-pol.32A | 2 Stü... | 35,00 | 70,00 |
| 04.24 | Schützschaltung Tore | 1 Stü... | 500,00 | 500,00 |
| 04.25 | Schützschaltung Alarmlicht | 1 Stü... | 500,00 | 500,00 |
| **05** | **Titel - KABEL UND LEITUNGEN** | | | **10.367,00** |
| | Kabel und Leitungen | | | |
| 05.1 | NYM-J 3 x 1,5mm² | 2.500 lfdm | 1,65 | 4.125,00 |
| 05.2 | NYM-J 5 x 1,5mm² | 300 lfdm | 2,25 | 675,00 |
| 05.3 | NYM-J 3 x 2,5mm² | 500 lfdm | 2,25 | 1.125,00 |
| 05.4 | NYM-J 5 x 2,5mm² | 250 lfdm | 3,50 | 875,00 |
| 05.5 | NYM-J 5 x 4,0mm² | 25 lfdm | 4,60 | 115,00 |
| 05.6 | NYM-J 5 x 10,0mm² | 5 lfdm | 7,50 | 37,50 |
| 05.7 | IY (St) Y 4 x 2 x 0,8mm | 5 lfdm | 1,75 | 8,75 |
| 05.8 | IY (St) Y 2 x 2 x 0,6mm | 5 lfdm | 1,50 | 7,50 |
| | Verlegungsart "u.P." | | | |
| 05.9 | NYM-J 3 x 1,5mm² | 75 lfdm | 6,00 | 450,00 |
| 05.10 | NYM-J 5 x 1,5mm² | 30 lfdm | 6,00 | 180,00 |
| 05.11 | NYM-J 3 x 2,5mm² | 50 lfdm | 6,00 | 300,00 |
| 05.12 | NYM-J 5 x 2,5mm² | 2 lfdm | 7,50 | 15,00 |
| 05.13 | NYM-J 5 x 4,0mm² | 1 lfdm | 8,50 | 8,50 |
| 05.14 | IY (St) Y 4 x 2 x 0,8mm | 2 lfdm | 5,50 | 11,00 |
| 05.15 | IY (St) Y 2 x 2 x 0,8mm | 5 lfdm | 5,50 | 27,50 |
| | Verlegungsart "a.P" | | | |
| 05.16 | NYM-J 3 x 1,5mm² | 150 lfdm | 4,50 | 675,00 |
| 05.17 | NYM-J 5 x 1,5mm² | 75 lfdm | 5,00 | 375,00 |
| 05.18 | NYM-J 3 x 2,5mm² | 100 lfdm | 5,00 | 500,00 |
| 05.19 | NYM-J 5 x 2,5mm² | 50 lfdm | 6,50 | 325,00 |
| 05.20 | IY (St) Y 4 x 2 x 0,8mm | 25 lfdm | 4,50 | 112,50 |
| 05.21 | IY (St) Y 2 x 2 x 0,8mm | 25 lfdm | 4,00 | 100,00 |
| | Sonstiges | | | |
| 05.22 | Lautsprecherleitung | 75 m | 2,25 | 168,75 |
| 05.23 | Lautsprecheranschlussdose | 6 Stü... | 25,00 | 150,00 |
| **06** | **Titel - LEITUNGSNETZ TK/DATEN** | | | **5.582,50** |
| 06.1 | 19" Komplett Schrank 15 HE | 1 Stü... | 1.000,00 | 1.000,00 |
| 06.2 | Rangierverteiler CAT 7 | 2 Stü... | 125,00 | 250,00 |
| 06.3 | Auflegen einer CAT 7 Anschlußeinheit | 30 Stü... | 25,00 | 750,00 |
| 06.4 | Datenkabel CAT 7 m Schutzrohr | 150 lfdm | 3,50 | 525,00 |
| 06.5 | Datenkabel CAT 7 | 500 lfdm | 1,25 | 625,00 |
| 06.6 | Potentialausgleichsleitung | 15 lfdm | 3,00 | 45,00 |
| 06.7 | Datenanschlußdose CAT 7 2-fach | 16 Stü... | 50,00 | 800,00 |
| 06.8 | Datenanschlußdose CAT 7 1-fach | 10 Stü... | 40,00 | 400,00 |
| 06.9 | Messen eines CAT 7 Link | 42 Stü... | 25,00 | 1.050,00 |
| 06.10 | Leitungsführungskanal | 5 lfdm | 15,00 | 75,00 |
| 06.11 | IY (St) Y 4 x 2 x 0,8mm | 25 lfdm | 2,50 | 62,50 |
| **07** | **Titel - BELEUCHTUNGSKÖRPER** | | | **20.050,00** |
| 07.1 | LED-Feuchtraumleuchte | 50 Stü... | 175,00 | 8.750,00 |
| 07.2 | LED Deckenleuchte | 36 Stü... | 150,00 | 5.400,00 |
| 07.3 | Scheinwerfer | 5 Stü... | 300,00 | 1.500,00 |
| 07.4 | Wandleuchte LED | 10 Stü... | 150,00 | 1.500,00 |
| 07.5 | Pendelleuchte | 2 Stü... | 200,00 | 400,00 |
| 07.6 | Wandanbauleuchte aussen | 10 Stü... | 250,00 | 2.500,00 |
| **08** | **Titel - AUSSENANLAGEN** | | | **1.075,00** |
| 08.1 | Mechanischer Kabelschutz | 150 lfdm | 2,50 | 375,00 |
| 08.2 | Erdkabel NYY 5x2,5 qmm | 200 lfdm | 3,00 | 600,00 |
| 08.3 | Dämmerungsschalter | 1 Stü... | 100,00 | 100,00 |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| **09** | **Titel - SAT-ANLAGE** | | | **690,00** |
| 09.1 | Satellitenantenne | 1 Stü... | 250,00 | 250,00 |
| 09.2 | Multischalter | 1 Stü... | 125,00 | 125,00 |
| 09.3 | Überspannungsschutz | 4 Stü... | 5,00 | 20,00 |
| 09.4 | Antennenkabel | 50 m | 2,50 | 125,00 |
| 09.5 | F-Stecker | 8 Stü... | 2,50 | 20,00 |
| 09.6 | Antennensteckdose | 5 Stü... | 20,00 | 100,00 |
| 09.7 | Abdeckplatte | 5 Stü... | 10,00 | 50,00 |
| **11** | **Titel - INBETRIEBNAHME** | | | **300,00** |
| 11.1 | Inbetriebnahme der errichteten E-Anlagen | 1 Psch | 300,00 | 300,00 |
| **12** | **Titel - SONSTIGES** | | | **600,00** |
| | Dienstleistungen | | | |
| 12.1 | Bestandsunterlagen | 1 Psch | 250,00 | 250,00 |
| 12.2 | Bestandspläne CAD / AUTOCAD | 1 Psch | 350,00 | 350,00 |
| **75** | **Raumlufttechnische Anlagen** | | | **50.100,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 59.619,00 |
| 1 | Lüftungsgerät Schulungsraum 2000 m³/h | 1 Stk | 8.500,00 | 8.500,00 |
| 2 | Lüftungsgerät Umkleiden 700 m³/h | 1 Stk | 5.000,00 | 5.000,00 |
| 3 | Einzelraumlüftungsgeräte | 4 Stk | 650,00 | 2.600,00 |
| 4 | DDC Mess- Steuer- und Regelanlage mit Schrank | 1 ges. | 17.500,00 | 17.500,00 |
| 5 | Lüftrungsverteilung mit Dämmung und Brandschutzklappen | 1 ges. | 15.000,00 | 15.000,00 |
| 6 | diverses und Zubehör | 1 ges. | 1.500,00 | 1.500,00 |
| **80** | **Straßen, Wege, Plätze - Außenanlagen** | | | **78.795,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 93.766,05 |
| **01** | **Titel - FEUERWEHRVORPLATZ** | | | **25.497,50** |
| 01.1 | Oberbodenabtrag mit Abfuhr und Entsorgung | 250 m3 | 25,00 | 6.250,00 |
| 01.2 | Schottertragschicht RC 0-32 als Grobplanum | 100 m3 | 35,00 | 3.500,00 |
| 01.3 | Zulage Bodenabtrag, Verstärkung Tragschicht Straßeneinmün... | 50 m2 | 25,00 | 1.250,00 |
| 01.4 | Tragfähigkeitsnachweise EV2 | 1 Pa... | 250,00 | 250,00 |
| 01.5 | UNI-Verbundpflaster, d= 8 m grau auf Brechsand | 400 m2 | 25,00 | 10.000,00 |
| 01.6 | Pflasterschnittkante herstellen | 15 m | 11,50 | 172,50 |
| 01.7 | Tiefbordstein 12/30/100 cm | 60 lfdm | 25,00 | 1.500,00 |
| 01.8 | Zulage Radien Bordsteine | 5 m | 20,00 | 100,00 |
| 01.9 | Hofablauf Klasse D 400 | 3 Stü... | 350,00 | 1.050,00 |
| 01.10 | ACO-Rinne | 9 m | 75,00 | 675,00 |
| 01.11 | Rasen-Versickerungsmulde B=1,25 m, T=0,20 m | 50 m | 15,00 | 750,00 |
| | Anmerkung: Bodenaufschluß liegt noch nicht vor | | | |
| | Anmerkung: Entwässerungsplanung noch nicht erstellt | | | |
| **02** | **Titel - GEHWEGE** | | | **8.035,00** |
| 02.1 | Oberbodenabtrag mit Abfuhr und Entsorgung | 50 m3 | 25,00 | 1.250,00 |
| 02.2 | Tragschicht für Gehwege aus Kiessandgemisch, i.M. 25 cm | 120 m2 | 15,00 | 1.800,00 |
| 02.3 | UNI-Verbundpflaster, d= 8 cm liefern, rot | 120 m2 | 25,00 | 3.000,00 |
| 02.4 | Drainplatte an Gebäudewänden | 127 lfdm | 5,00 | 635,00 |
| 02.5 | Tiefbordstein 12/20/100 cm liefern und in Beton mit | 60 lfdm | 22,50 | 1.350,00 |
| | Anmerkung: Bodenaufschluß liegt noch nicht vor | | | |
| **03** | **Titel - PARKPLÄTZE** | | | **45.262,50** |
| 03.1 | Oberbodenabtrag, profilieren und Grobplanum | 200 m3 | 15,00 | 3.000,00 |
| 03.2 | Schottertragschicht liefern als Grobplanum einbauen Material ... | 100 m3 | 32,50 | 3.250,00 |
| 03.3 | Zulage Bodenabtrag, Verstärkung Tragschicht Straßeneinmün... | 50 m2 | 25,00 | 1.250,00 |
| 03.4 | Tragfähigkeitsnachweise EV2 Bereich Zufahrt, Parkplätze | 1 Pa... | 150,00 | 150,00 |
| 03.5 | UNI-Verbundpflaster, d= 8cm grau auf Brechsand | 1.000 m2 | 25,00 | 25.000,00 |
| 03.6 | UNI-Verbundpflaster, d= 8cm wie Vorposition jedoch rot | 36 m2 | 25,00 | 900,00 |
| 03.7 | Pflasterschnittkante herstellen | 25 m | 11,50 | 287,50 |
| 03.8 | Zulage: Stellplatzmarkierung | 230 lfdm | 2,50 | 575,00 |
| 03.9 | Tiefbordstein 12/30/100 cm | 100 lfdm | 25,00 | 2.500,00 |

# Kostenberechnung

(2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben (2105)

| Nr. / OZ | Bezeichnung | Menge/Einheit | EP | Gesamt (GP) |
|---|---|---|---|---|
| 03.10 | Rohrgraben, t= 0 - 1,25 m | 100 lfdm | 25,00 | 2.500,00 |
| 03.11 | KG-Leitungen, DN 100 mm | 100 m | 22,50 | 2.250,00 |
| 03.12 | Hofablauf Klasse D 400 | 6 Stü... | 350,00 | 2.100,00 |
| 03.13 | Rasen-Versickerungsmulde B=1,25 m, T=0,20 m | 100 m | 15,00 | 1.500,00 |
| | Anmerkung: Bodenaufschluß liegt noch nicht vor | | | |
| | Anmerkung: Entwässerungsplanung noch nicht erstellt | | | |
| **90** | **Nebenkosten** | | | **220.000,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 261.800,00 |
| 1 | Architekten und Fachingenieurleistungen | 0,22 Proz. | 1.000.000,00 | 220.000,00 |
| | Bauleitplanung | | | |
| | Objektplanung | | | |
| | Tragwerksplanung | | | |
| | Bauphysik und Wärmeschutz | | | |
| | Technische Ausrüstung | | | |
| | Aussen- und Entwässerungsplanung | | | |
| | Prüfgebühren Standsicherheit | | | |
| | Genehmigungsgebühren | | | |
| | Bodengutachten | | | |
| **95** | **Erschließung** | | | **15.500,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 18.445,00 |
| 1 | Hausanschluss Gas | 1 ca. | 3.500,00 | 3.500,00 |
| 2 | Hausanschluss Trinkwasser | 1 ca. | 3.500,00 | 3.500,00 |
| 3 | Hausanschluss Elektro | 1 ca. | 5.000,00 | 5.000,00 |
| 4 | Hausanschluss Schmutzwasser | 1 ca. | 2.500,00 | 2.500,00 |
| 5 | Hausanschluss Telekommunikation | 1 ca. | 1.000,00 | 1.000,00 |
| **98** | **Betriebsausstattung** | | | **56.400,00** |
| | Gesamt (inkl. MwSt. 19,0%), Brutto: | | | 67.116,00 |
| 1 | Kompressor | 1 Stk | 2.000,00 | 2.000,00 |
| 2 | Druckluftverteilung | 1 ges. | 3.000,00 | 3.000,00 |
| 3 | Abgasabsauganlage (3 Stellplätze) | 3 Stk | 6.000,00 | 18.000,00 |
| 4 | Kücheneinrichtung | 1 ges. | 10.000,00 | 10.000,00 |
| 5 | Alarmgarderoben | 46 Stk | 400,00 | 18.400,00 |
| 6 | Präsentationstechnik Schulungsraum | 1 Stk | 5.000,00 | 5.000,00 |
| ?7 | Notstromversorgung 30 KVA | 1 Stk | 30.000,00 | 30.000 - } * |
| ?8 | div. Einrichtungen | 1 ? | 50.000,00 | 50.000 - } * |

**Gesamtsumme: (2105) Neubau Feuerwehrhaus Heidgraben**

| | |
|---|---|
| **Gesamt, Netto:** | **1.378.184,13 EUR** |
| zzgl. MwSt: | 261.855,01 EUR |
| **Gesamt, Brutto:** | **1.640.039,14 EUR** |

1.378.184,13
+ 80.000,-
1.458.184,13
+19% MwSt
1.735.239,11
≈ 1.750.000,- €

* optional; Positionen sollen lt. Projektgespräch am 05.08.2019 berücksichtigt werden.

Alle Einzelbeträge Netto in EUR

# Gemeinde Heidgraben

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 0652/2019/HD/BV**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fachbereich: | Bauen und Liegenschaften | Datum: | 12.07.2019 |
| Bearbeiter: | Jan-Christian Wiese | AZ: | |

| Beratungsfolge | Termin | Öffentlichkeitsstatus |
|---|---|---|
| Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben | 20.08.2019 | öffentlich |
| Gemeindevertretung Heidgraben | 27.08.2019 | öffentlich |

**Bebauungsplan Nr. 23 "Feuerwehrgerätehaus" für ein Gebiet südlich der Uetersener Straße und westlich sowie östlich Am Sportplatz; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Gemeindevertretung beschloss auf der Sitzung vom 25.09.2018 einen Bebauungsplan für ein Gebiet südlich der Uetersener Straße und westlich sowie östlich Am Sportplatz aufzustellen. Es soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses ausgewiesen werden. Es wurde darüber hinaus beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Gleichzeitig wurde gemäß § 13 a BauGB beschlossen, von einer Umweltprüfung sowie von einer frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 S. 2 BauGB abzusehen.

Zwischenzeitlich konnte die Planung für das Gebäude finalisiert werden. Eine entsprechende Beratung samt Vorstellung durch das Büro Butzlaff & Tewes ist in der Gemeindevertretung am 27.08.2019 vorgesehen. Für den konkreten Gebäudeentwurf wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Der Entwurf sieht zunächst die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr vor. Diese Darstellung erstreckt sich sowohl für eine Fläche westlich der Straße Am Sportplatz als auch auf eine Fläche östlich der Straße Am Sportplatz. Das Feuerwehrgerätehaus soll auf der westlichen Fläche errichtet werden. Die andere Fläche soll zukünftig als Parkplatz für die Feuerwehrkameraden hergerichtet werden. Der Bebauungsplanentwurf enthält ein Baufenster. Innerhalb des in blau dargestellten Baufensters darf das Gerätehaus errichtet werden. Außerdem setzt der Entwurf eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen vor.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, an der Straße Am Sportplatz mittig drei Bäume als zu erhaltende Bäume festzusetzen.

**Finanzierung:**
Die Planungskosten sind im Haushalt bereitgestellt.

**Fördermittel durch Dritte:**
entfällt

**Beschlussvorschlag:**
Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet südlich der Uetersener Straße und westlich sowie östlich Am Sportplatz und die Begründung hierzu werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

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

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

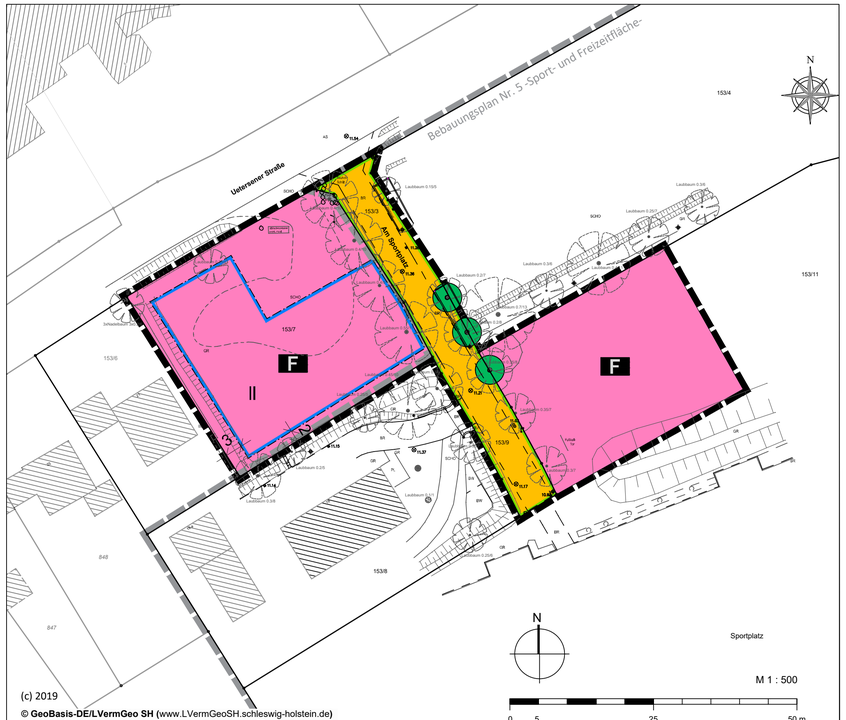
Das Stadtplanungsbüro Elbberg wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

_____
Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

**Anlagen:**
- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23
- Anlage 2: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23

# Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3787).




## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Flächen für den Gemeinbedarf**

Flächen für den Gemeinbedarf

F Zweckbestimmung: Feuerwehr

**Maß der baulichen Nutzung**

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Baugrenzen**

Baugrenze

**Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

z.B. 5 Bemaßung in m

**Darstellungen ohne Normcharakter**

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

z.B. *848/1* Flurstücksnummer

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.1 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).

Artenauswahl, Obstbäume in Sorten:

| | |
|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata |

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

**Einfriedungen**

2.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

## Hinweise

**Bodenschutz**

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit sind die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

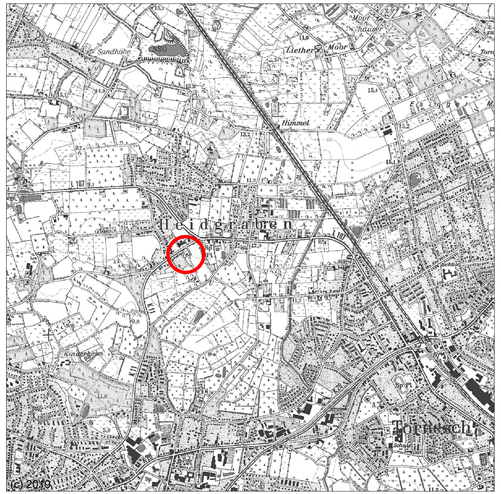
**Artenschutz**

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig. Eine Fällung zu anderen Zeiten gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können durch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde möglich.

**Baumschutz**

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Bäume durchzuführen (§ 12 Abs. 4 Landesbauordnung). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die ZTV Baumpflege "Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege".

Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162, „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.




Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

# Satzung der Gemeinde Heidgraben über den Bebauungsplan Nr. 23 "Feuerwehrgerätehaus"

für das Gebiet südlich der Uetersener Straße, westlich Am Sportplatz

Stand: Entwurf zum Auslegungsbeschluss, 11.07.2019

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

**Gemeinde Heidgraben**

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Feuerwehrgerätehaus“

## für das Gebiet südlich der Uetersener Straße, westlich Am Sportplatz

Stand: Entwurf zum Auslegungsbeschluss, 19.07.2019

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner
M.Sc. Sara Lukač

ELBBERG STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

**Inhalt:**

**1. Planungsanlass und Verfahren ....4**

**2. Lage des Plangebiets / Bestand ....4**

**3. Planungsvorgaben ....5**

3.1. Ziele der Raumordnung ....5

3.2. Flächennutzungsplan ....7

3.3. Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan / Landesentwicklungsplan ....8

3.4. Bestehende Bebauungspläne ....8

3.5. Denkmalschutz / Archäologie ....9

**4. Städtebauliches Konzept ....10**

4.1. Vorhabenbeschreibung, Flächen für den Gemeinbedarf ....10

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen ....10

4.3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ....11

4.4. Verkehrsflächen ....11

4.5. Gestaltung ....11

**5. Erschließung ....11**

5.1. Überörtliche Erschließung ....11

5.2. Öffentliche Verkehrsflächen ....11

5.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ....12

**6. Ver- und Entsorgung ....12**

**7. Altlasten ....12**

7.1. Bodenmanagement ....12

**8. Immissionsschutz ....12**

**9. Natur- und Artenschutz ....13**

**10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ....13**

10.1. Einleitung ....13

10.2. Rechtliche Grundlagen ....14

10.3. Vorhaben und Wirkfaktoren ....16

10.4. Europäische Vogelarten ....16

10.5. Fledermäuse ....20

10.6. Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie .....22
10.7. Fazit.....22
10.8. Quellen .....23
**11. Flächen und Kosten.....24**

# 1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans (B-Plans) ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Heidgraben. Ein Neubau wird notwendig, da die Größe des vorhandenen Gebäudes nicht mehr ausreichend ist. Zurzeit ist das Feuerwehrgerätehaus im Gemeindehaus, gemeinsam mit der Kindertagesstätte untergebracht. Zusätzlich sind die Bedarfe an moderne, leistungsfähige und auch größere Einsatzfahrzeuge sowie Anforderungen im Brandschutz für die Einsatzkräfte in den letzten Jahren enorm gestiegen. Ein Umbau oder Neubau am vorhandenen Standort ist aufgrund bestehender Bebauung nicht möglich.

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Basis hierfür ist ein städtebauliches Konzept (Siehe Punkt 4 der Begründung).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den B-Plan kein Vorhaben vorbereitet wird, für des eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit und von einem Umweltbericht abgesehen werden. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist auch derzeit schon als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um die Bebauung besser steuern zu können.

Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt nicht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind somit erfüllt.

# 2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Heidgraben, südlich der Straße „Uetersener Straße“, westlich und im unteren Bereich östlich der Straße „Am Sportplatz“. Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Osten an das Plangebiet des B-Plans Nr. 5 „Sport- und Freizeitfläche“. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3.000 m². Umgeben wird das Gebiet weitgehend von Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhaushälften und dem direkt angrenzenden Sportplatzflächen im Süden und Osten. Nördlich gegenüber des Geltungsbereichs befindet sich das Gemeindehaus mit Kindertagesstätte, Bücherei und derzeitiger Feuerwehr. Die Grundschule liegt direkt neben dem Gemeindehaus.

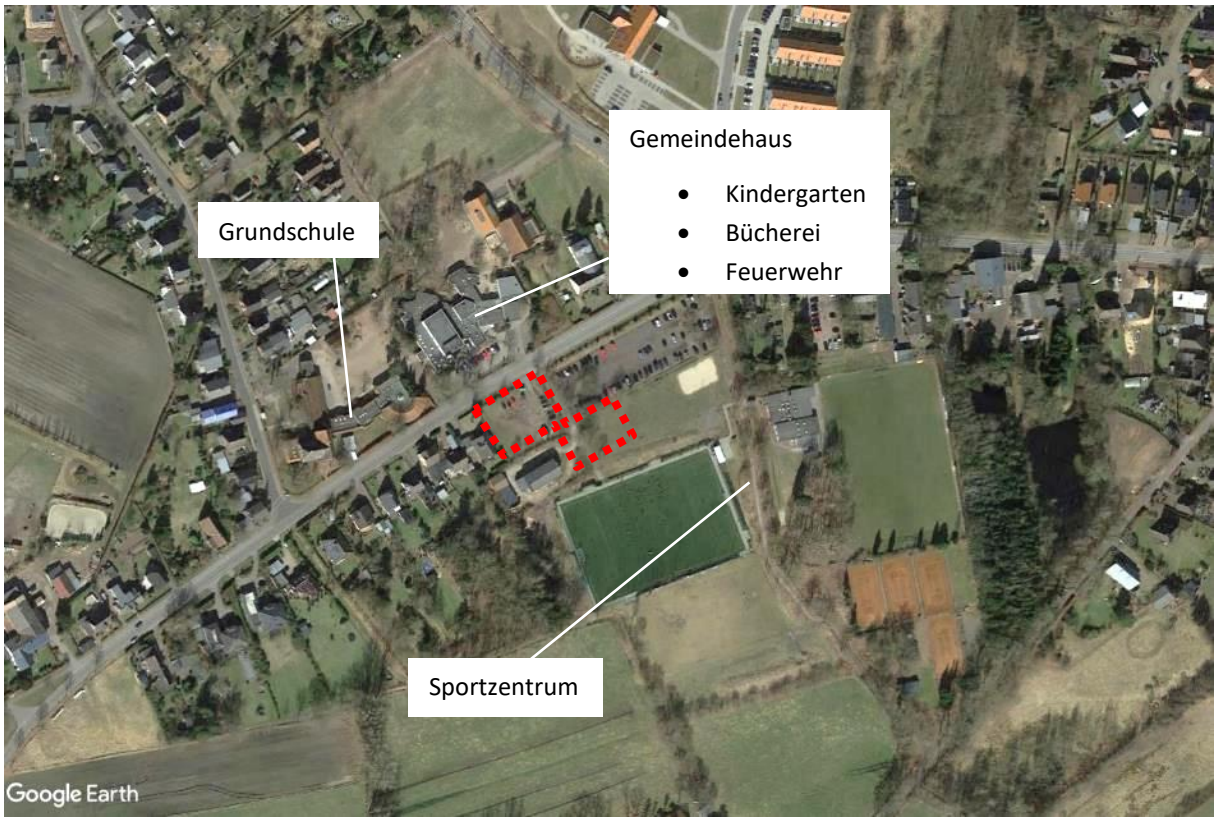



**Abb. 1:** Luftbild mit Lage des Plangebietes (rot), ohne Maßstab, Quelle: @ 2009 GeoBasis – DE/BKG @2019 Google

# 3. Planungsvorgaben

## 3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Diese sind im Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (2010) und im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) beschrieben. Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) (s. Abb. 2) stellt das Plangebiet als Gebiet mit planerischer Wohnfunktion dar. Heidgraben ist in den Bereich „Besondere Funktion von Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung“ einzuordnen. Das Unterzentrum Uetersen liegt unmittelbar südlich angrenzend.

Im Landesentwicklungsplan von 2010 ist das Gebiet in der Raumstruktur als „Ordnungsraum“ definiert. Es befindet sich somit im Bereich zwischen „Verdichtungsraum“ und „Ländlichen Raum“. Das Vorhaben befindet sich südlich im 10 km-Umkreis des Mittelzentrums Elmshorn und westlich der A 23 bzw. der Bahnstrecke zwischen Hamburg und Elmshorn. Im Osten verläuft die B 431 aus dem Westen Hamburgs kommend über Elmshorn in Richtung Norden.

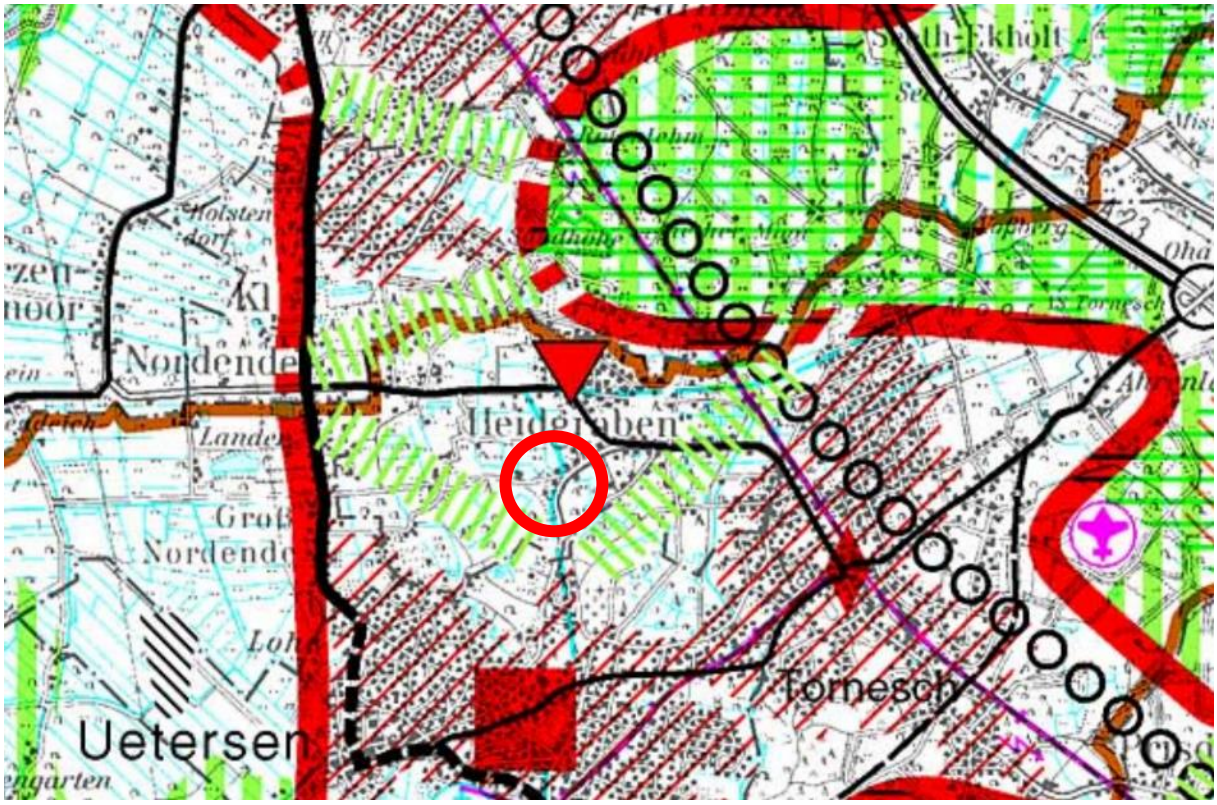



**Abb. 2:** Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes

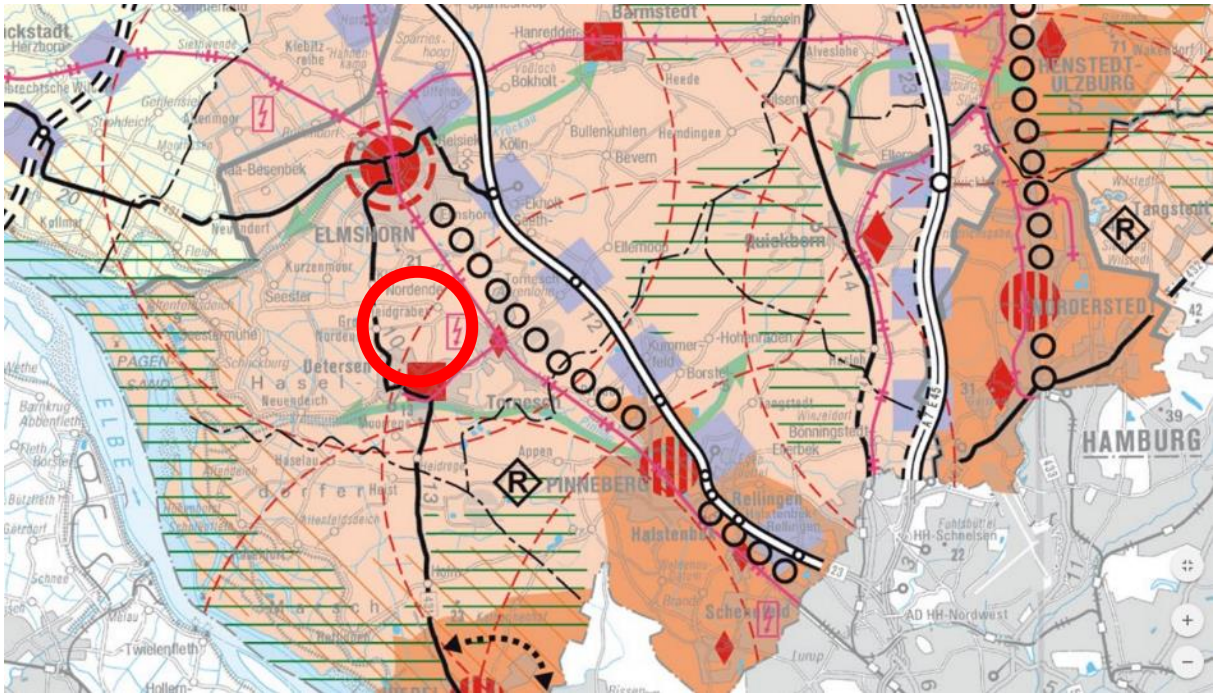



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung)

## 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist Bestandteil des gemeinsamen Flächennutzungsplans Uetersen/Tornesch/Moorrege/Heidgraben. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden die zu überplanende Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Fläche östlich der Straße „Am Sportplatz“ als Sondergebiet Sporthalle dar, die Fläche westlich des Mühlenweges bleibt Wohnbaufläche, da die angestrebte Änderung zur gemischten Baufläche von der Genehmigung ausgenommen wurde. Im Süden grenzt bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf an das Plangebiet. Hier befindet sich der Bauhof der Gemeinde.

Der hier aufgestellte Bebauungsplan Nr. 23 „Feuerwehrgerätehaus“ überplant einen Teil der Wohnbauflächen sowie der Sondergebietsflächen und ändert sie in Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Der B-Plan ist damit nicht aus dem FNP entwickelt, er wird daher im Wege der Berichtigung angepasst und wird durch diesen B-Plan die Darstellung Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ erhalten.

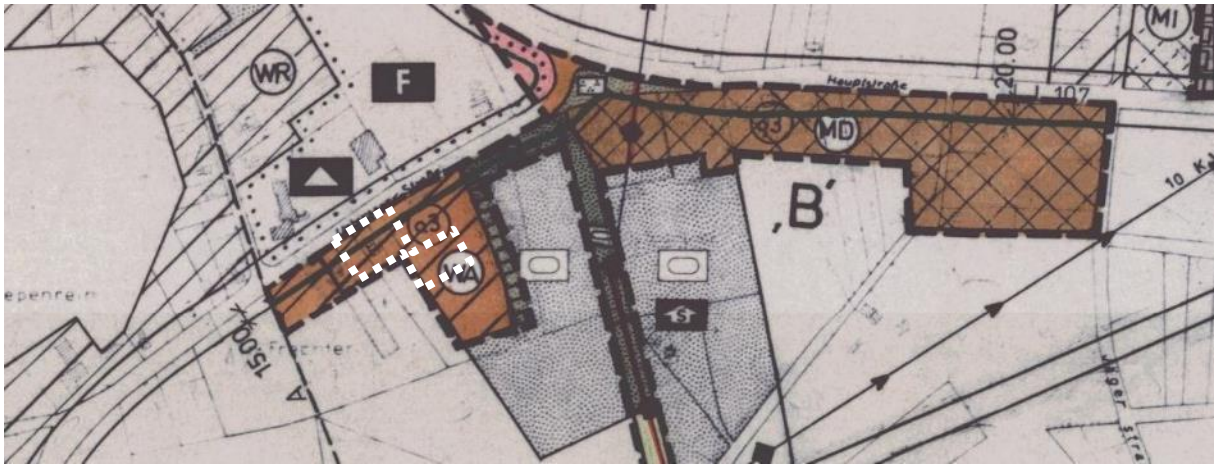



**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Uetersen/Tornesch/Moorrege/Heidgraben mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Heidgraben (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes (weiße Umrandung)

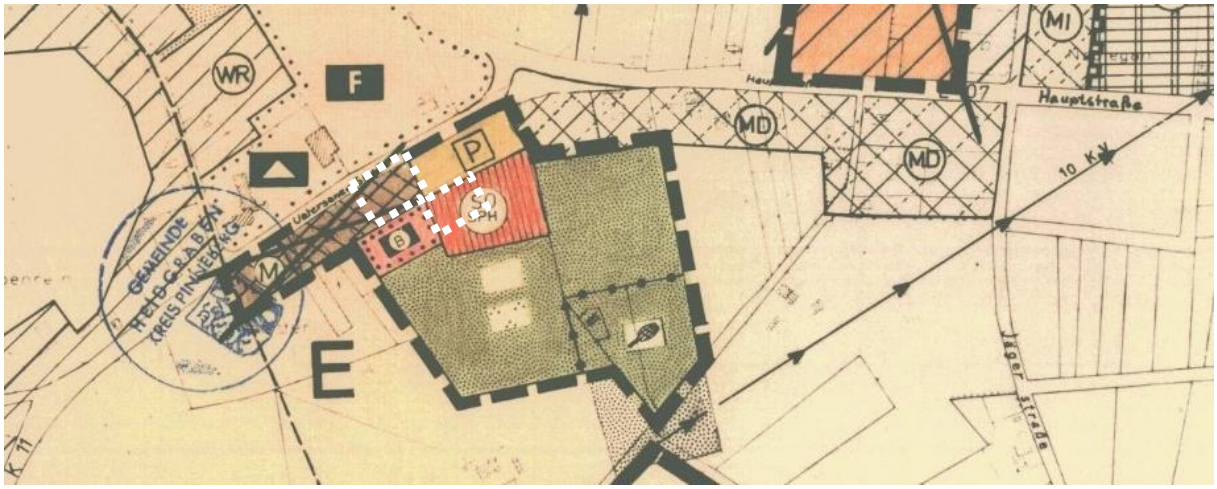



**Abb. 5:** Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan Uetersen/ Tornesch/ Moorrege/ Heidgraben mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Heidgraben (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes (weiße Umrandung)

## 3.3. Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan / Landesentwicklungsplan

Im wirksamen Landschaftsrahmenplan des Kreises Pinneberg von 1998 ist das Plangebiet mit keiner besonderen Kennzeichnung versehen.

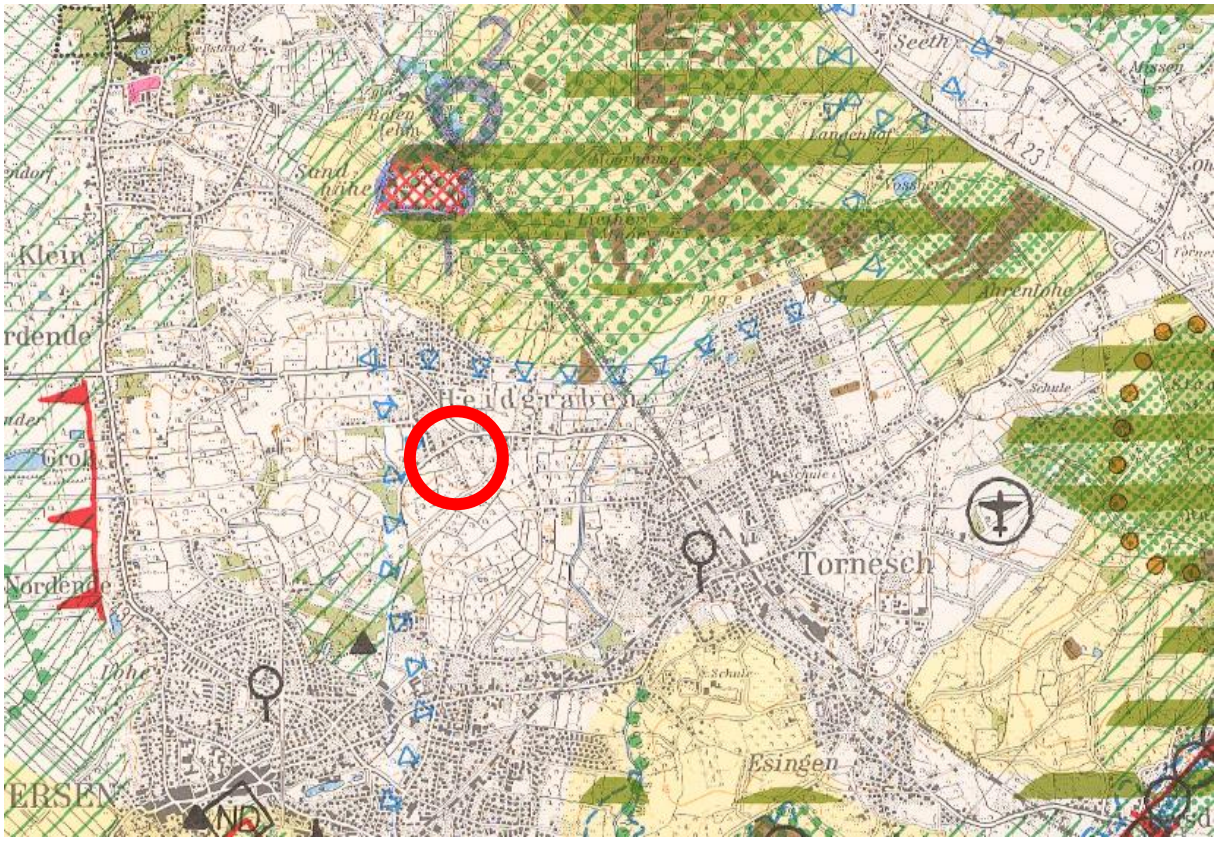



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 1998 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung).

## 3.4. Bestehende Bebauungspläne

Süd-östlich des Plangebiets gilt der rechtskräftige B-Plan Nr. 5 „Sport- und Freizeitfläche“. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet fest. Des Weiteren setzt er Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Sportplatz und einen Tennisplatz ganz im Süden der Grünfläche fest. Straßenverkehrsflächen mit öffentlicher Parkfläche befinden sich im Norden und ein Geh- und Radweg verläuft von Norden nach Süden.

Der hiermit aufgestellte B-Plan Nr. 23 „Feuerwehrgerätehaus“ überplant einen Teil des Sondergebiets Sporthalle östlich der Straße „Am Sportplatz“. Die festgesetzte Sporthalle wurde auf dieser Fläche nie errichtet. Heute hat die Gemeinde andere Pläne. Auf der überplanten Fläche sollen die Stellplätze für die geplante Feuerwehr entstehen.

**Abb. 7:** Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Sport- und Freizeitfläche“ vom 25.02.2014, erstellt von Maysack Sommerfeld Stadtplanung mit Kennzeichnung des B-Plans 23 (hellblau).

## 3.5. Denkmalschutz / Archäologie

Derzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Es 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.

# 4. Städtebauliches Konzept

## 4.1. Vorhabenbeschreibung, Flächen für den Gemeinbedarf

Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ ausgewiesen werden. Neben 3 Fahrzeughallen und Umkleideräumen sollen auch eine Waschhalle sowie ein Schulungsraum mit dazugehörigen Nebenräumen entstehen. Die Zufahrt für die Einsatzfahrzeuge wird über die „Uetersener Straße“ erfolgen. Östlich der Straße „Am Sportplatz“ entsteht eine zusätzliche Gemeinbedarfsfläche. Diese Fläche will die Feuerwehr für die benötigten Stellplätzen nutzen.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans wurden auf Grundlage dieses Konzeptes getroffen.

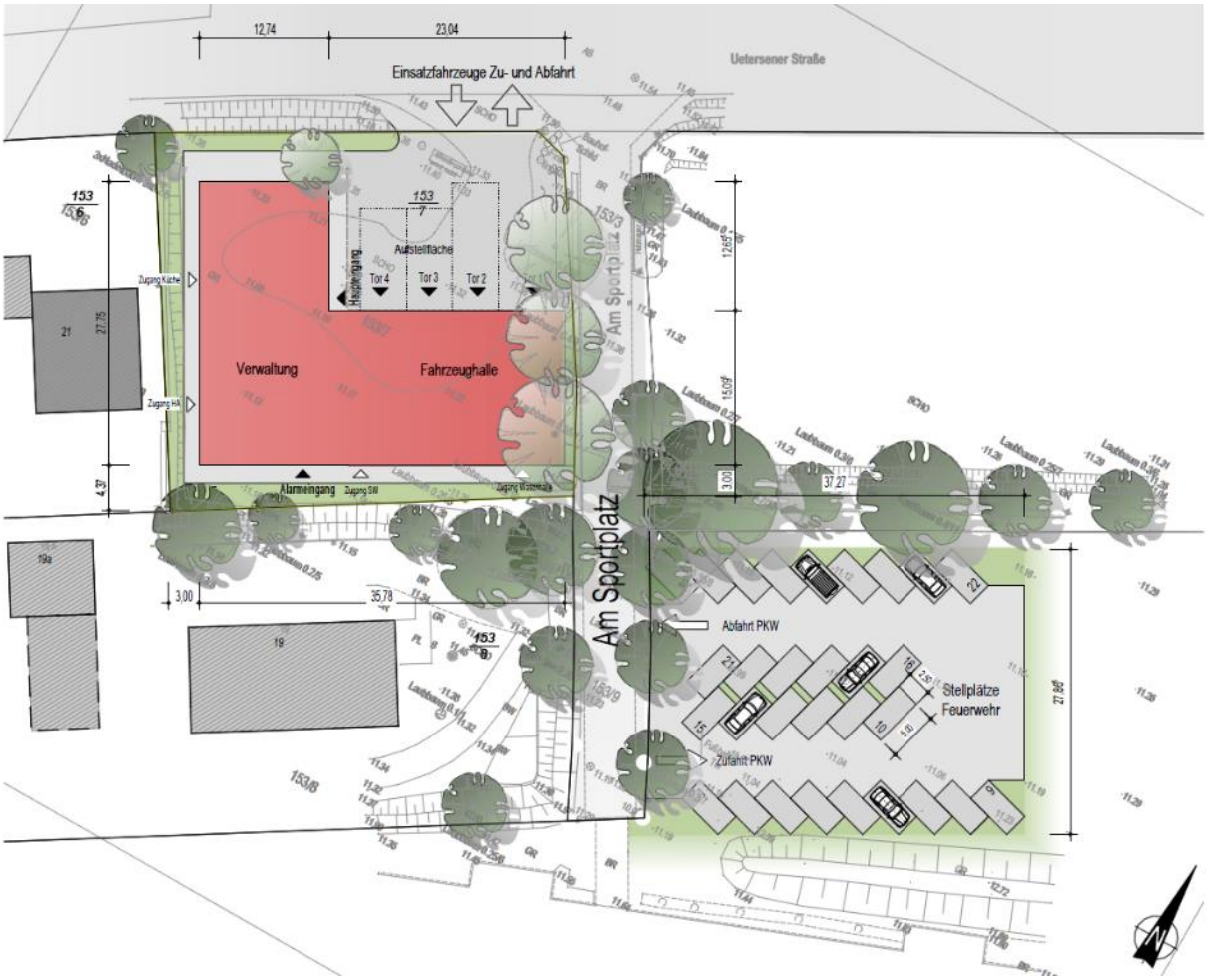



**Abb. 8:** Konzept, Feuerwehrgerätehaus von Butzlaff Tewes Architekten + Ingenieure, Stand 10.07.2019, Darstellung unverbindlich, es gelten die Festsetzungen des B-Plans, (ohne Maßstab)

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Die Anzahl der Vollgeschosse für die Errichtung des Feuerwehrgerätehaues wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies entspricht den Vorgaben des Hochbauentwurfs und passt sich gut in das örtliche Umfeld ein.

Der Verlauf der Baugrenze wurde aus der L-Form der vorliegenden Planung des Hochbauentwurfs des Feuerwehrgerätehauses abgeleitet. Zur westlich angrenzenden Wohnbebauung werden die 3 m Mindestabstand zum Nachbarflurstück eingehalten, nach Osten zur Straße „Am Sportplatz“ sowie nach Süden zum Bauhof fällt der Abstand geringer aus.

Auf die Anwendung einer Grundflächenzahl wird bewusst verzichtet, da hier kein Baugebiet (Art der baulichen Nutzung) festgesetzt wird, eine Baugrenze als Festsetzung als ausreichend erachtet wird und der Gemeinde ein möglichst großer Spielraum zur Umsetzung des Vorhabens ermöglicht werden soll.

### 4.3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden östlich entlang der Straße „Am Sportplatz“ einige bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt. Durch dieses Erhaltungsgebot sind die Bäume in Ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Artenauswahl an zu pflanzenden Bäumen ist der Festsetzung 1.1 beigefügt. Die Bäume westlich der Straße können wegen der Ausdehnung des Feuerwehrgebäudes nicht erhalten bleiben. Auch ist durch den neu geplanten Stellplatz im hinteren Bereich nicht auszuschließen, dass Bäume für die Zu- oder Abfahrt entnommen werden müssen.

### 4.4. Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des B-Plans nimmt die Straßenverkehrsfläche der bestehenden Straße „Am Sportplatz“ auf. Änderungen ergeben sich aus der Planung nicht.

### 4.5. Gestaltung

Festsetzung zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung werden für diesen B-Plan nur eine getroffen. Da die Gemeinde Auftraggeber des Vorhabens ist und schon jetzt im Bauleitplanverfahren in enger Abstimmung mit dem Architekten steht, wird von weiteren Festsetzungen zur Gestaltung abgesehen.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen 1,5 m nicht überschreiten. Eine abschottende Wirkung durch höhere Einfriedungen ist im Sinne eines offenen Ortsbildes nicht erwünscht.

## 5. Erschließung

### 5.1. Überörtliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Uetersener Straße“. Über die Straße „Uetersener Straße“ gelangt man Richtung Süden nach Uetersen. Die „Uetersener Straße“ führt in Richtung Norden durch die Gemeinde Heidgraben. Die A 23 (Heide – Hamburg) ist ca. 6 km entfernt.

### 5.2. Öffentliche Verkehrsflächen

Das B-Plan-Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Durch die Straße „Am Sportplatz“ wird die hintere Gemeinbedarfsfläche erreicht. Hier will die Feuerwehr die dem Gerätehaus zugehörigen Stellplätz errichten. Die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erfolgt direkt über die „Uetersener Straße“.

### 5.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nächstgelegenen Haltestelle „Heidgraben Schulstraße“ befindet sich westlich des Plangebiets in der „Schulstraße“ Ecke „Uetersener Straße“, hier verkehrt die Buslinie 6667 (Richtung Uetersen, Buttermarkt und Bf. Tornesch). Die Entfernung zur Haltestelle beträgt vom westlichen Rand des Plangebietes ausgehend ca. 120 m.

Durch die Linie 6667 (Richtung Bf. Tornesch) und durch die Bahnverbindung RB 71 des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz des Kreises Pinneberg bzw. des Großraums Hamburg angebunden.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** kann durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen der „Uetersener Straße“ an das öffentliche Netz sichergestellt werden.

Die Gemeinde Heidgraben ist dem **Abwasser**zweckverband Südholstein in Hetlingen (azv Südholstein) angeschlossen.

Für den Ausbau des **Telekommunikation**snetzes sowie die Koordination mit anderen Leitungsträgern ist eine rechtzeitige Anzeige des Baubeginns notwendig.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist wenn möglich auf den Grundstücken zu versickern. Das Feuerwehrgerätehaus selbst kann anfallendes Niederschlagswasser in das Abwassersystem der Uetersener Straße einleiten.

Die **Müll**abfuhr wird über die Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung geregelt.

## 7. Altlasten

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)).

### 7.1. Bodenmanagement

Die Bewertung von Boden, der auf den Grundstücken wiederverwendet werden soll oder eine externe Verwertung / Entsorgung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg bzw. der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

## 8. Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Da die Feuerwehr auch derzeit ihren Standort bereits unmittelbar neben dem neuen Standort hat und sich in einem gemischten Umfeld befindet, ist eine Änderung der Situation für die Anwohner nicht zu erwarten.

Die Eingänge, Zufahrten und Aufenthaltsräume des neuen Feuerwehrgerätehauses sollen so angeordnet werden, dass sie sich von der angrenzenden Wohnbebauung abwenden.

# 9. Natur- und Artenschutz

Für den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Auch wird gem. § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen.

Die vorhandene Bodenvegetation und der Gehölz- sowie Baumbestand werden teilweise entfernt. Neben einer Hecke aus Gewöhnlichem Liguster (*Ligustrum vulgare*) sind auch Bäume wie Roteichen (*Quercus rubra)*, Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) und eine Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) betroffen. Die artenschutzrechtlichen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind bei allen Vorhaben zu beachten. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind daher von vornherein nicht auszuschließen und werden im folgenden Kapitel 10 untersucht.

# 10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## 10.1. Einleitung

Das Plangebiet wird von Siedlungsfläche und dem direkt angrenzenden Sportplatzflächen begrenzt, nördlich verläuft die Uetersener Straße. Das Plangebiet wird die mittig verlaufende Straße Am Sportplatz in zwei Bereiche gegliedert, die von Scherrasen bestanden sind. Entlang der Straße befinden sich beidseitig Baumreihen mit Sommer-Linden, Roteichen und Spitzahorn. (*Tilia platyphyllos*, *Quercus rubra*, *Acer platanoides*) mit Stammdurchmessern (BHD = Brusthöhendurchmesser auf Höhe 1,30 m) von ca. 20 cm bis ca. 55 cm. Zusätzlich ist eine einzelnstehende Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum)* im Nordwesten des Plangebiets vorhanden. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch an der Grenze eines Schutzgebietes.

Am 10.07.2019 erfolgte eine Begehung des Plangebietes, bei der sowohl die Flora als auch die Habitatstrukturen bezüglich ihres faunistischen Potenzials zusammenfassend beurteilt wurden. Durch die artenschutzrechtliche Betrachtung sollen im Folgenden planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten benannt werden, die im Plangebiet bekannt oder zu erwarten sind und durch deren Beeinträchtigungen Konflikte mit den Vorschriften des Artenschutzrechtes eintreten können.

Es werden die Arten in Bezug auf die nach Artenschutzrecht möglichen Verbotstatbestände betrachtet und bei Erforderlichkeit nötige Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich dargestellt. Sollten ein oder mehrere Verbotstatbestände nicht vermeidbar sein, wird eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

## 10.2. Rechtliche Grundlagen

Auch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Folglich ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung unentbehrlich.

Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe können grundsätzlich die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG tangieren. Hiernach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Abs. 1 Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Abs. 1 Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Abs. 1 Nr. 4).

Der § 44 des BNatSchG bestimmt somit für streng geschützte Arten weitergehende Zugriffsverbote als für besonders geschützte Arten. Die Begriffe besonders und streng geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt. Grundsätzlich zählen beispielsweise zu den besonders geschützten Arten alle europäischen Vogelarten, alle heimischen Säugetierarten mit Ausnahme einiger Neozoen und einiger „schädlicher“ Nagetierarten sowie alle europäischen Amphibienarten. Streng geschützte Arten sind immer auch besonders geschützt.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriff handelt, ist insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Dort heißt es im Wortlaut:

> „Für nach § 15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen
>
> 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei der Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Absatz 5 des § 44 BNatSchG schränkt die Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung bei Eingriffsvorhaben sowie bei Vorhaben, die nach dem Baugesetzbuch zulässig sind, in bestimmter Weise ein:

- Die Verbotstatbestände sind zu prüfen in Bezug auf die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten oder Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 des BNatSchG aufgeführt sind. Bei Letzteren wird es sich um Arten handeln, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik in hohem Maße verantwortlich ist. Eine entsprechende Rechtsverordnung ist jedoch bisher noch nicht erlassen worden.
- Das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt nur, soweit deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, auch als CEF[1]-Maßnahmen bezeichnet, beispielsweise zur Neuschaffung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und ihrer ökologischen Funktionen können grundsätzlich anerkannt werden.
- Das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 gilt bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten sofern sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Individuen der betroffenen Arten signifikant erhöht und durch Schutzmaßnahmen vermeidbar wäre.
- Das Verbot der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1, Nr. 2 gilt bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten, sofern sich damit der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Alle Anhang IV – Arten sind gleichzeitig streng geschützt.

[1] Continuous Ecological Functionality

- Bei Pflanzenarten des Anhangs IV tritt ein Verbot bei der Zerstörung und Beschädigung von Lebensräumen nur ein, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten werden kann.

Ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nicht vermeidbar, so sind nach § 45 BNatSchG Ausnahmen möglich. Um eine Ausnahme zu erwirken, müssen die folgenden drei Bedingungen erfüllt sein:

- Das Eingriffsvorhaben muss aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, die auch wirtschaftlicher Art sein können, notwendig sein.
- Zumutbare Alternativen dürfen nicht gegeben sein.
- Der Erhaltungszustand der Populationen einer Art darf sich durch den Eingriff nicht verschlechtern.

Für die vorliegende Planung sind daher die Verbotstatbestände in Bezug auf die europäischen Vogelarten sowie auf die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie insbesondere Fledermäuse, zu prüfen.

## 10.3. Vorhaben und Wirkfaktoren

Für die Realisierung des Bauvorhabens auf der zurzeit brachliegenden Fläche sind das Entfernen der Bodenvegetation und die Beseitigung des Baum- und Strauchbestandes notwendig.

Darüber hinaus sind Störungen durch den Baustellenbetrieb und die betriebliche Nutzung möglich.

## 10.4. Europäische Vogelarten

Die Potenzialanalyse des Vorkommens europäischer Vogelarten beruht auf einer Ortsbegehung am 10. Juli 2019. Auf Basis der Habitatstrukturen im Plangebiet werden im Folgenden die potenziell vorkommenden europäischen Vogelarten und ihr Gefährdungsstatus ermittelt und in Tabelle 1 zusammengefasst. Mögliche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben werden auf der Ebene von Brutgilden nach Südbeck (2005) betrachtet.

In den Gehölzstrukturen können verschiedene Gehölzfreibrüter wie z.B. Amsel, Grünfink, Elster, Buchfink oder Heckenbraunelle vorkommen. Potenzielle Gehölzhöhlenbrüter, welche Baumhöhlen des älteren Baumbestandes beziehen könnten, sind z.B. Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer oder Feldsperling. Ebenfalls möglich ist das Vorkommen von Bodenbrütern wie Zilpzalp, Rotkehlchen, Fitis oder Zaunkönig.

Von einer Betroffenheit bodenbrütender Arten des Offenlandes ist nicht auszugehen. Aufgrund der starken Nutzungsintensität, der Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet und der geringen Größe der Offenfläche ist auch ein Brutvorkommen von anpassungsfähigeren Wiesenvögeln wie Goldammer oder Feldlerche nicht zu erwarten.

**Tabelle 1:** Potenziell vorkommende Vogelarten im Plangebiet.

| Artname | RL SH | Gilde | Bemerkungen |
|---|---|---|---|
| **Amsel**<br>*Turdus merula* | * | Gehölzfreibrüter | nutzt alle vorkommenden Habitate |

| Artname | RL SH | Gilde | Bemerkungen |
|---|---|---|---|
| **Bachstelze** *Motacilla alba* | * | Halbhöhlen-/ Nischenbrüter | nutzt offene Bereiche und findet Bruthabitate z.B. in Baumhöhlen |
| **Blaumeise** *Parus caeruleus* | * | Höhlenbrüter | nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Bluthänfling** *Carduelis cannabina* | * | Gehölzfreibrüter | nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Buchfink** *Fringilla coelebs* | * | Gehölzfreibrüter | nutzt alle vorkommenden Habitate |
| **Buntspecht** *Dendrocopos major* | * | Höhlenbrüter | nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen, vor allem alte Eichen |
| **Dorngrasmücke** Sylvia communis | * | Gehölzfreibrüter | nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Eichelhäher** *Garrulus glandarius* | * | Gehölzfreibrüter | nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Elster** *Pica pica* | * | Gehölzfreibrüter | nutzt alle vorkommenden Habitate |
| **Feldsperling** *Passer montanus* | * | Höhlenbrüter | nutzt alle vorkommenden Habitate |
| **Fitis** *Phylloscopus trochilus* | * | Bodenbrüter | nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Gartenbaumläufer** *Certhia brachydactyla* | * | Höhlenbrüter | nutzt vorwiegend Gehölzstrukturen, vor allem alte Eichen |
| **Gartengrasmücke** *Sylvia borin* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Gartenrotschwanz** *Phoenicurus phoenicurus* | * | Halbhöhlen-/ Gehölzfrei-/ Nischenbrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Gimpel** *Pyrrhula pyrrhula* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Grauschnäpper** *Muscicapa arquata* | * | Halbhöhlen-/ Nischenbrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Grünfink** *Carduelis chloris* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Grünspecht** *Picus viridis* | V | Höhlenbrüter | ältere Gehölzbestände |
| **Hausrotschwanz** *Phoenicurus ochruros* | * | Gebäude- / Nischenbrüter | Nest in Nischen, Halbhöhlen und auf Simsen von Stein-, Holz- und Stahlbauten |

| Artname | RL SH | Gilde | Bemerkungen |
|---|---|---|---|
| **Haussperling** *Passer domesticus* | * | Gebäude- / Höhlenbrüter | Nest in Höhlen, Spalten und tiefen Nischen an Gebäuden |
| **Heckenbraunelle** *Prunella modularis* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Klappergrasmücke** *Sylvia curruca* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Kleiber** *Sitta europaea* | * | Höhlenbrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Kohlmeise** *Parus major* | * | Höhlenbrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Misteldrossel** *Turdus viscivorus* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen, halboffene Bereiche |
| **Mönchsgrasmücke** *Sylvia aticapilla* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Rabenkrähe** *Corvus corone* | * | Gehölzfreibrüter | alle vorkommenden Habitate |
| **Ringeltaube** *Columba palumbus* | * | Gehölzfreibrüter | alle vorkommenden Habitate |
| **Rotkehlchen** *Erithacus rubecula* | * | vorw. Bodenbrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen und die Umgebung am Boden |
| **Schwanzmeise** *Aegithalos caudatus* | * | Gehölzfrei-/ Bodenbrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Singdrossel** *Turdus philomelos* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Star** *Sturnus vulgaris* | * | Höhlenbrüter | Gehölz- und Offenlandstrukturen |
| **Stieglitz** *Carduelis carduelis* | * | Gehölzfreibrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Zaunkönig** *T. troglodytes* | * | Bodenbrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |
| **Zilpzalp** *Phylloscopus collybita* | * | Bodenbrüter | vorwiegend Gehölzstrukturen |

**RL SH:** Die Brutvögel Schleswig-Holsteins Rote Liste (Knief et al. 2010): 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, V-Vorwarnliste, R-extrem selten, *-nicht geführt

**Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich Gehölze und Bodenvegetation entfernt. Eine Baufeldräumung sowie Fäll- und Rodungsmaßnahmen innerhalb des Frühjahres und Sommers bergen grundsätzlich die Gefahr von Tötungen der Nestlinge bzw. der brütenden und hudernden Altvögel. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes ist die Baufeldräumung außerhalb der für die Avifauna sensiblen Brutzeiträume durchzuführen. Zur Definition der Brutzeit ist § 39 Abs. 5 Nr. 2BNatSchG heranzuziehen, hierin wird die Zeit, in der keine Bäume oder Gebüsche entfernt werden dürfen, auf die Periode 1.3.-30.9. festgelegt. Innerhalb dieser Periode sind Baufeldräumungen und Fällungen nur zulässig, wenn zuvor fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Bereiche nicht von brütenden Individuen besetzt sind.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden, wenn die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Bauzeitenregelung berücksichtigt werden bzw. andernfalls eine fachkundige Kontrolle stattfindet.

**Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Durch die Umsetzung der Planungen werden die Arten in ihrem Lebenszyklus gestört. Die Störungen beziehen sich auf Lärmauswirkungen sowie visuelle Effekte, die in der Hauptsache während der Bauphase aber auch durch die zukünftige Nutzung der neuen Gebäude entstehen. Die potenziell vorkommenden Arten gelten als ungefährdet und besitzen keine speziellen Habitatansprüche. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen von häufigen Arten wird durch die Störungen nicht verschlechtert. Die Individuen werden die Beeinträchtigungen entweder tolerieren oder auf angrenzende Ersatzlebensräume ausweichen.

Die einzige innerhalb des Geltungsbereiches potenziell vorkommende Rote-Liste Art ist der Grünspecht, der lediglich auf der Vorwarnliste geführt wird (Kategorie V). Beim Grünspecht ist nicht davon auszugehen, dass durch mögliche Beeinträchtigungen einzelner Individuen bzw. Flächenverluste einzelner Reviere eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt, da die Art im Gebiet flächendeckend verbreitet ist (Koop et al. 2014).

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

**Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**

Die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gehölz- und Vegetationsstrukturen stellen für die potenziell vorkommenden Arten essenzielle Habitatstrukturen dar. Die ökologische Funktionalität des Bereiches definiert sich für entsprechende Arten wesentlich über diesen Faktor. Im Rahmen der Baufeldräumung lässt sich die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vermeiden.

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht verbotsrelevant, wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang auch nach Vorhabenumsetzung weiterhin erfüllt bleibt. Bei ungefährdeten Arten ist durch den Verlust einzelner Gehölz- und Offenlandlandstrukturen in einer Umgebung mit hohem Ausweichpotenzial generell davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet ist.

Ein Eintreten des Verbotstatbestands gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

## 10.5. Fledermäuse

Sämtliche europäische Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und demzufolge streng geschützt. Von den heimischen Fledermäusen werden als Sommerquartiere Baumhöhlen, Gebäudespalten oder große Dachstühle genutzt. Als Winterquartiere werden ebenfalls Baumhöhlen, Fels- und Gebäudespalten, feuchte, frostsichere Keller, Stollen etc. sowie natürliche Höhlen genutzt. In Tabelle 2 sind die potenziell vorkommenden Arten aufgeführt. Eine Nutzung des Plangebietes von weiteren Arten zur Jagd oder als Durchflugsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Allerdings weist das Plangebiet aufgrund seiner Strukturen weder eine Eignung als essenzielles Jagdgebiet noch als bedeutenden Flugkorridor auf.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Gebäude vor. Quartiere in Baumhöhlen (z.B. Spechtlöcher oder Faullöcher) innerhalb des Plangebietes sind bei der Untersuchung der Gehölze unter Zuhilfenahme eines Fernglases, vom Boden aus betrachtet, nicht gefunden worden. Eine Nutzung als Wochenstube ist grundsätzlich bei Höhlen in Gehölzen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm möglich. Eine Nutzung als Winterquartier ist in Norddeutschland in der Regel ab einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm möglich.

**Tabelle 2:** Potenziell vorkommende Fledermausarten im Plangebiet.

| **Artname** | **RL SH** | **Vorkommen** | **Bemerkungen** |
|---|---|---|---|
| **Breitflügelfledermaus** *Eptesicus serotinus* | 3 | Dachboden (SQ) Außenfassade (SQ) Baumhöhlen (WQ) | Gebäudeart, nicht selten, könnte Quartiere in vorhandener Bebauung bewohnen und Planungsflächen als Jagdrevier nutzen. |
| **Großer Abendsegler** *Nyctalus noctula* | 3 | Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ) | Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Vorkommen von Quartieren jedoch möglich. |
| **Mückenfledermaus** *Pipistrellus pygmaeus* | V | Außenfassade (SQ) Mauerspalten (WQ) | Gebäudeart, an die Nähe von Wald und Gewässer gebunden, Vorkommen eher unwahrscheinlich, Daten defizitär, wegen Verwechselung mit Zwergfledermaus. |
| **Rauhhautfledermaus** *Pipistrellus nathusii* | 3 | Baumhöhlen (SQ) Baumhöhlen (WQ) Mauerspalten (WQ) | Bevorzugt Wälder, Parks, seltener in Siedlungen, Vorkommen von Quartieren jedoch möglich. |
| **Wasserfledermaus** *Myotis daubentonii* | * | Baumhöhlen (SQ) Dachboden (SQ) Höhlen, Keller (WQ) | Bevorzugt Wälder und Parks mit Teichen und Seen, eine der häufigsten Arten, Vorkommen von Quartieren aufgrund der Habitatansprüche unwahrscheinlich, Transferflüge aber nicht auszuschließen. |
| **Zwergfledermaus** *Pipistrellus pipistrellus* | D | Außenfassade (SQ) Mauerspalten (WQ) | Ausgesprochene Gebäudeart, nicht selten, könnte Quartiere in vorhandener Bebauung bewohnen und Planungsflächen als Jagdrevier nutzen. |
| **RL SH**: Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste (Borkenhagen 2014): 1-vom Aussterben bedroht, 2-stark gefährdet, 3-gefährdet, V-Vorwarnliste, R-extrem selten, *-nicht geführt; (SQ): Sommerquartier; (WQ): Winterquartier. | | | |

**Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)**
Grundsätzlich bergen Baumfällungen die Gefahr, flugunfähige Fledermäuse in besetzten Wochenstuben oder Winterquartieren zu töten. Der Zeitpunkt der Rodung ist daher zur Vermeidung von Tötungen entsprechend der Ansprüche der vorkommenden Arten zu optimieren.

Im Zuge des Vorhabens sind Baumfällungen geplant. So ist u. a. die Fällung einer Roteiche mit einem Stammdurchmesser von 55 cm vorgesehen. Spechtlöcher oder Faullöcher, die laut LBV-SH (2011) als Winterquartiere geeignet wären, kommen in dem vitalen Baumbestand nicht vor. Für Gehölze mit einem Stammdurchmesser unter 50 cm kann eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden (LBV-SH 2011), Gehölze dieses Umfangs könnten allerdings als Wochenstube und Tagesversteck genutzt werden. Im Plangebiet weisen diese jedoch ebenfalls keine Höhlungen auf. Daher können Wochenstuben im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Bei der Untersuchung der Bäume wurden keine konkreten Hinweise auf Quartiere gefunden.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

**Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**
Prinzipiell sind die Anlage und der Betrieb von baulichen Anlagen geeignet, Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten von Fledermäusen auszulösen. So können beispielsweise Sperrwirkungen von Gebäudekomplexen die Wanderbewegungen zwischen den Jagdrevieren oder zwischen Tageseinständen und Jagdrevieren behindern.

In dem aktuellen Planungsfall kann davon ausgegangen werden, dass für die betroffenen Arten keine relevanten Flugrouten beeinträchtigt werden bzw. auch im Falle einer Betroffenheit ausreichend Ausweichmöglichkeiten bestehen. Es wird kein Konfliktniveau erreicht, welches eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Fledermäuse erwirken könnte. Temporäre Störungen durch Baumaschinen und Lärmentwicklung können zu gewissen Störungen führen, die jedoch auf einen relativ kurzen Zeitraum beschränkt bleiben. Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

**Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)**
Es wurden bei der Untersuchung der Bäume keine Hinweise auf Quartiere gefunden. Aufgrund der Vitalität sind lediglich Tagesverstecke und Zwischenquartiere denkbar.

Tagesverstecke und Zwischenquartiere sind weniger an spezielle Strukturen gebunden und daher verbreiteter als Wochenstuben und Winterquartiere. Der Verlust von einzelnen Tagesverstecken oder Zwischenquartieren schränkt in der Regel die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht ein.

Ein Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

## 10.6. Weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

**Tierarten**

Die Anwesenheit weiterer Tierarten des Anhang IV, die nach MLUR (2008) in Schleswig-Holstein vorkommen, kann aufgrund der Zusammensetzung der Biotope und der Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet als sehr unwahrscheinlich gelten.

Die Reptilienarten (Schlingnatter und Zauneidechse) sind auszuschließen, da sie wärmeliebend sind und ausgedehnte Magerbiotope benötigen. Ein Vorkommen der Blatthornkäferart Eremit kann aufgrund des Verbreitungsareals nahezu ausgeschlossen werden. Auch die Haselmaus kommt in der Region in der Regel nicht vor. Zudem benötigt die Haselmaus strukturreiche Wälder. In Gehölzen, Hecken oder Knicks kann sie nur vorkommen, wenn diese nicht isoliert liegen, sehr strukturreich sind und eine gewisse Breite aufweisen. Letzteres ist im Plangebiet nicht gegeben.

Die übrigen im südwestlichen Schleswig-Holstein vorkommenden FFH-Arten sind an die Nähe strukturreicher Feuchtbiotope gebunden. Da im Plangebiet und dessen Umfeld keine Gewässer vorhanden sind, ist ein Vorkommen von FFH-Arten, die an Feuchtbiotope gebunden sind auszuschließen.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann nach derzeitigem Kenntnisstand für weitere Tierarten ausgeschlossen werden. Es sind keine Maßnahmen zur Sicherung der Vorkommen erforderlich.

**Pflanzenarten**

Biotopstrukturen, in denen sich anspruchsvolle Pflanzenarten etablieren können, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Entsprechend wurden bei der Begehung keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten (FFH-Arten oder andere besonders geschützte Arten) gefunden.

Eine Gefährdung geschützter Pflanzenarten sowie ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

## 10.7. Fazit

Aus Sicht des Artenschutzes ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeidbar. Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sind aus gutachtlicher Sicht nicht erforderlich. In Tabelle 3 sind die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zusammenfassend aufgeführt.

**Tabelle 3:** Übersicht über die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

| **Arten-gruppe** | **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung, Tötung etc.)** | **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung)** | **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG (Entnahme oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten / Entnahme von Pflanzen und Zerstörung ihrer Standorte)** |
|---|---|---|---|
| **Brutvögel** | **Vermeidung erforderlich:** Baufeldräumung und Entfernung von Sträuchern und Hecken außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10.und dem 28.02. (Brutzeit: 1.3. bis 30.9.); andernfalls fachkundiger Nachweis, dass keine besetzten Nester gefährdet sind. | Verbotstatbestand nicht erfüllt. | Verbotstatbestand nicht erfüllt. |
| **Fledermäuse** | Verbotstatbestand nicht erfüllt. | Verbotstatbestand nicht erfüllt. | Verbotstatbestand nicht erfüllt. |
| **Weitere Tierarten** | Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen weiterer Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. | | |
| **Pflanzenarten** | Verbotstatbestände nicht erfüllt, da kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten | | |

## 10.8. Quellen

Borkenhagen, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins – Rote Liste. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.), Kiel.

Knief, W., Berndt, R., Hälterlein, B., Jeromin, K., Kiekbusch, J. & Koop, B. (2010): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins - Rote Liste. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig- Holstein (MLUR) (Hrsg.), Kiel.

Koop, B., Berndt, R. K. (2014*): Vogelwelt Schleswig-Holsteins*, Band 7. Zweiter Brutvogelatlas. Wachholtz Verlag, Neumünster.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MLUR) (Hrsg.) (2008): Artenhilfsprogramm Schleswig-Holstein, Kiel.

Südbeck, P. Andretzke. H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K. & Sudfeld, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

# 11. Flächen und Kosten

**Flächen**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 3.005 m². Davon entfallen auf:

| | |
|---|---|
| Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ | ca. 2.495 m² |
| Straßenverkehrsflächen | ca. 509 m² |
| **Gesamt** | **ca. 3.005 m²** |

**Kosten**

Die Kosten des Bebauungsplans und des Feuerwehrgerätehauses werden von der Gemeinde Heidgraben getragen.

Heidgraben, den .....

.....
Bürgermeister

# Gemeinde Heidgraben

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 0653/2019/HD/BV**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fachbereich: | Bauen und Liegenschaften | Datum: | 16.07.2019 |
| Bearbeiter: | Michael Müller | AZ: | |

| Beratungsfolge | Termin | Öffentlichkeitsstatus |
|---|---|---|
| Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben | 20.08.2019 | öffentlich |
| Gemeindevertretung Heidgraben | 27.08.2019 | öffentlich |

### 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet westlich Rue de Challes, östlich Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

**Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, eine Fläche westlich Rue de Challes, östlich Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges zu überplanen. Auf einer bestehenden Baumschulfläche soll zukünftig Wohnbebauung realisiert werden. Hierfür ist eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich. Bislang weist der Flächennutzungsplan die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft aus. Um eine Wohnbebauung ansiedeln zu können ist daher zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Daher beschloss die Gemeinde den Bereich als Wohnbaufläche darzustellen. Hierzu fand bereits vom 14.05.2018 bis zum 15.06.2018 eine frühzeitige Beteiligung statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits ausführlich in der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten vom 18.10.2018 vorgestellt.

Der aktuelle Entwurf greift den Stand auf und ist zusätzlich mit einer ausführlichen Begründung versehen worden. Er sieht die Ausweisung der derzeitigen Baumschulfläche als Wohnbaufläche vor. Damit bereitet die Änderung den Bebauungsplan Nr. 22 vor, da sich dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickeln muss.

**Finanzierung:**

Die Planungskosten sind im Haushalt bereitgestellt.

**Fördermittel durch Dritte:**
entfällt

**Beschlussvorschlag:**
Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet westlich Rue de Challes, östlich Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt: ...

Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

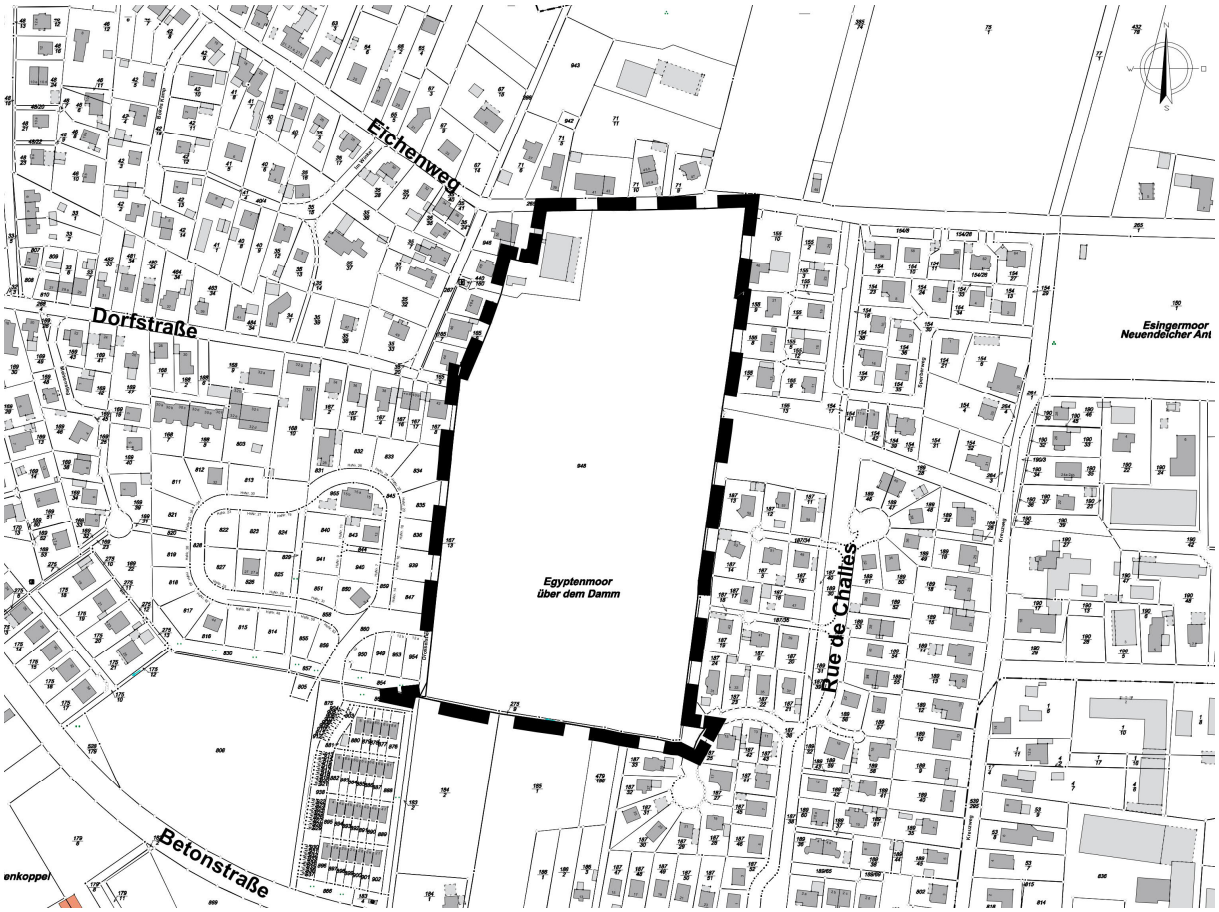
Das Stadtplanungsbüro dn Stadtplanung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

_____
Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

**Anlagen:** - Entwurf der 13. Änderung des F-Planes, Planzeichnung, Begründung der Änderung, Abwägung

# Gemeinde Heidgraben

## (Kreis Pinneberg)




# Begründung

## zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans

### - Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Str. -

**Stand: Entwurf 30.07.2019**

# Gemeinde Heidgraben
# 13. Änderung des F-Plans
# - Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Str. -

für eine Fläche westlich der Rue de Challes, östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges

**Auftraggeber:**

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Geest und Marsch Südholstein
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

**Auftragnehmer:**

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
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 Änderungsbereiches, Allgemeines ..... 5**

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

**3. Rechtlicher Planungsrahmen ..... 7**

3.1. Regionalplan ..... 7

3.2. Landschaftsrahmenplan ..... 8

3.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ..... 8

3.4. Flächennutzungsplan ..... 11

3.5. Landschaftsplan ..... 12

3.6. Bebauungsplan - *Überplanung von Teilflächen der B-Pläne 10 und 15* ..... 12

**4. Bebauungs- und Erschließungskonzept ..... 12**

**5. Städtebauliche Darstellungen ..... 14**

**6. Boden, Altlasten und Altablagerungen ..... 14**

6.1. Baugrund ..... 14

6.2. Bodenaushub ..... 15

6.3. Altlasten, Altablagerungen ..... 15

**7. Verkehrliche Erschließung ..... 15**

**8. Ver- und Entsorgung ..... 16**

8.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation ..... 16

8.2. Löschwasser ..... 16

8.3. Müllabfuhr ..... 17

8.4. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ..... 17

**9. Umweltbericht ..... 19**

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

**11. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen ..... 19**

11.1. Verteidigungsanlage Appen ..... 19

11.2. Wald ..... 20

**12. Flächenbilanz ..... 20**

**13. Kosten ..... 20**

**14. Abbildungsverzeichnis .....21**

**15. Quellenverzeichnis.....21**

# 1. Lage und Umfang des Änderungsbereiches, Allgemeines

Der ca. 5,5 ha große Änderungsbereich der 13. F-Planänderung befindet sich im Zentrum der bebauten Ortslage westlich der Rue de Challes, östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges. Er wird begrenzt:

- im Norden durch den Eichenweg mit angrenzender Wohnbebauung,
- im Osten durch den Drosselsteig mit angrenzender Wohnbebauung (B-Plan 15) und der gemischt genutzten Bebauung an der Dorfstraße
- im Süden durch Wald nach Landes Waldgesetz und
- im Westen durch einen Wall/teilweise Knick mit angrenzender Wohnbebauung entlang der Straßen Rue de Challes (B-Plan 10) und Sperberweg (B-Plan 4).

Die Nachbarschaft ist im westlichen Bereich von kleinteiligen Siedlungsstrukturen wie Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Im nördlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche bzw. als Baumschule genutzte Flächen an die Wohnbebauung am Eichenweg an. Im Rahmen des B-Plans 15 ist im Einmündungsbereich der Bürgermeister-Tesch-Straße, die im weiteren Verlauf in die neue Planstraße führt ein Markttreff als neuer Dorfmittelpunkt entstanden. Westlich davon wurden Reihenhäuser entwickelt.

**Abbildung 1 - Luftbild mit Änderungsbereich**

Quelle (Google earth, 2019)

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit von einer Baumschule genutzt. Die betriebseigenen Hallen befinden sich noch im nordwestlichen Gebiet des Änderungsbereiches und werden im Laufe der Zeit abgebrochen.

Das Areal fällt von Nordosten von ca. 12,20 mNHN in südwestlicher Richtung auf rund 10,50 mNHN ab. Die Höhendifferenz beträgt rund 1,70 m.

In der Mitte der betrachteten Fläche verläuft von Nord nach Süd ein ca. 200 m langer und 0,70 m bis 0,90 m tiefer Entwässerungsgraben. Der Entwässerungsgraben mündet in das an der südlichen Grenze verlaufende Fließgewässer. Es handelt sich nicht um ein Verbandsgewässer und fällt zeitweise trocken.

# 2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt für das Gebiet östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Passend zur westlich und östlich angrenzenden Bebauung soll eine Wohnbaufläche in überwiegend aufgelockerter Bebauungsstruktur entwickelt werden. Die randlichen Grün- und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden, was sich auch im F-Plan durch die Darstellung von Grünflächen widerspiegelt.

Die landwirtschaftliche Nutzung (hier Baumschule) wird aufgegeben. Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Gemeinde damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger und die anhaltend intensive Nachfrage nach Bauplätzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, die Fläche als Standort für eine wohnbauliche Entwicklung zu nutzen, da sie verkehrlich gut erschlossen werden kann und in fußläufiger Entfernung zum Ortskern mit entsprechenden Versorgung- und Infrastruktureinrichtungen liegt. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Bebauung im ungeplanten Innenbereich zur Arrondierung des Siedlungsbestandes entsprochen.

Das Planvorhaben soll nachfrageorientiert in 2 Bauabschnitten verwirklicht werden.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Fläche.

# 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) ist Heidgraben eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und wird als Ort mit planerischer Wohnfunktion zwischen Elmshorn und Uetersen in Nähe zur Siedlungsachse entlang der BAB A23 gekennzeichnet. Der Änderungsbereich der 13. F-Planänderung liegt nicht innerhalb der Grünzäsuren, in Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft oder in regionalen Grünzügen. Er befindet sich am Rand eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

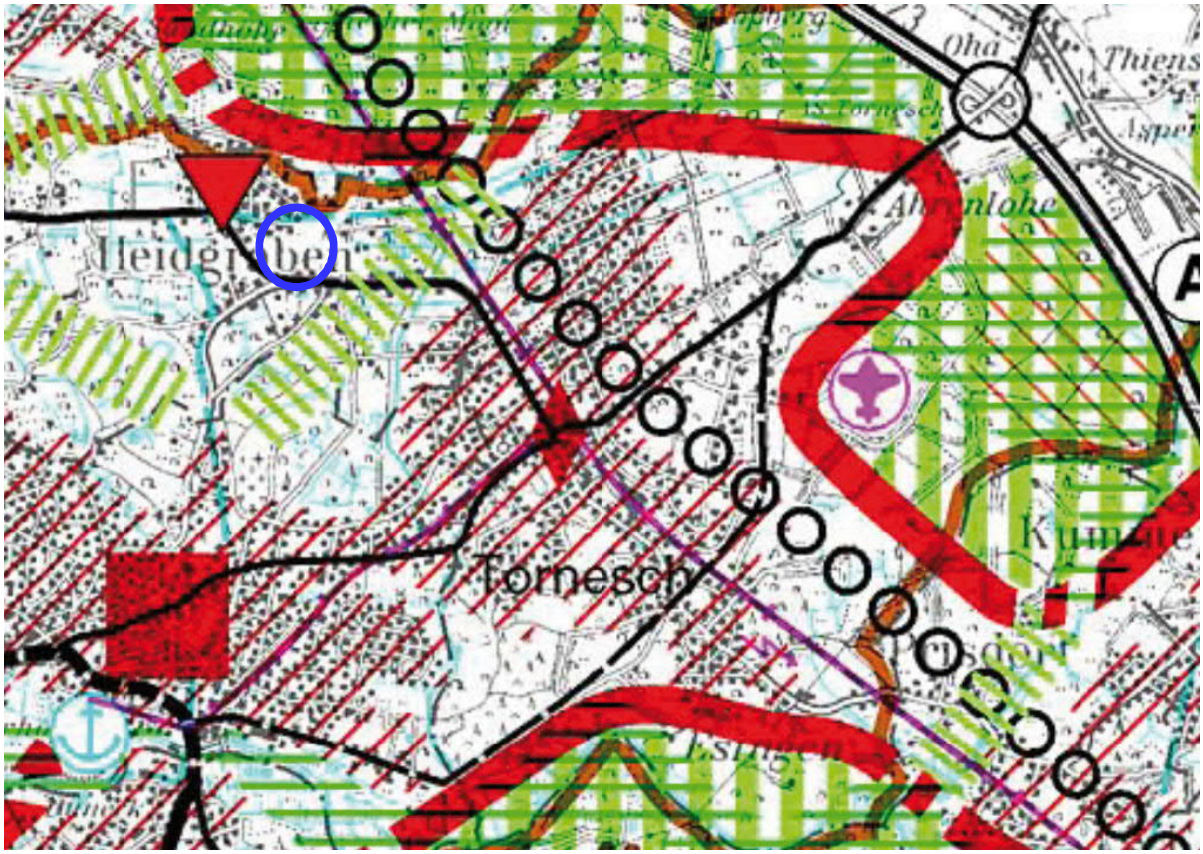



**Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich**

Quelle: (Regionalplan für den Planungsraum I , 1998)

Bei der Planung des Gebietes soll auf eine Eingrünung durch den Erhalt der randlichen Grünflächen geachtet werden. Die Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

Im Erlass der Landesplanung (Der Ministerpräsident /Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde, 2018), wurde bestätigt, dass die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

## 3.2. Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan Planungsraum I liegt der Geltungsbereich am Rand eines Wasserschutzgebietes sowie an einem Landschaftsschutzgebiet. Ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung ist nördlich des Änderungsbereiches ausgewiesen. Die Planung steht dem Landschaftsrahmenplan somit nicht entgegen.

## 3.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden auch in baukultureller Hinsicht.

Die Gemeinde Heidgraben möchte ihrer Funktion als Wohnstandort nachkommen und daher in gut erschlossener Lage den heutigen Anforderungen angemessenen Standort für ein Wohngebiet entwickeln. Die für eine jetzige Entwicklung vorgesehene Fläche ist geeignet und besitzt eine hohe Lagegunst, da sie vergleichsweise einfach zu erschließen ist und sich in fußläufiger Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde sowie zu den zentralen Einkaufsmöglichkeiten befindet.

# Alternativflächenprüfung

Die Flächenkapazitäten in den, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebieten sind weitestgehend erschöpft. Um geeignete Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen auszuweisen, ermittelte die Gemeinde zusätzliche Flächenkapazitäten und bewertete sie hinsichtlich ihrer Eignung unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen (u.a. Umweltbelange, Erschließung, angrenzende Nutzung). Besonderes Augenmerk legt die Gemeinde Heidgraben auf die Erschließbarkeit der potentiellen Wohnbauflächen und die Nähe zum vorhandenen Ortszentrum mit den vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen. Zudem soll die künftige Wohnbauentwicklung sich an die vorhandenen Wohnbereiche anschließen.

Bei genauerer Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten fällt schnell auf, dass das bebaute Siedlungsgebiet von Landschaftsschutzgebieten (Siehe Abbildung 3 - 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, eine innerörtliche unbebaute Fläche mit einer ausreichenden Größe für die angestrebte wohnbauliche Nutzung zu finden, 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.

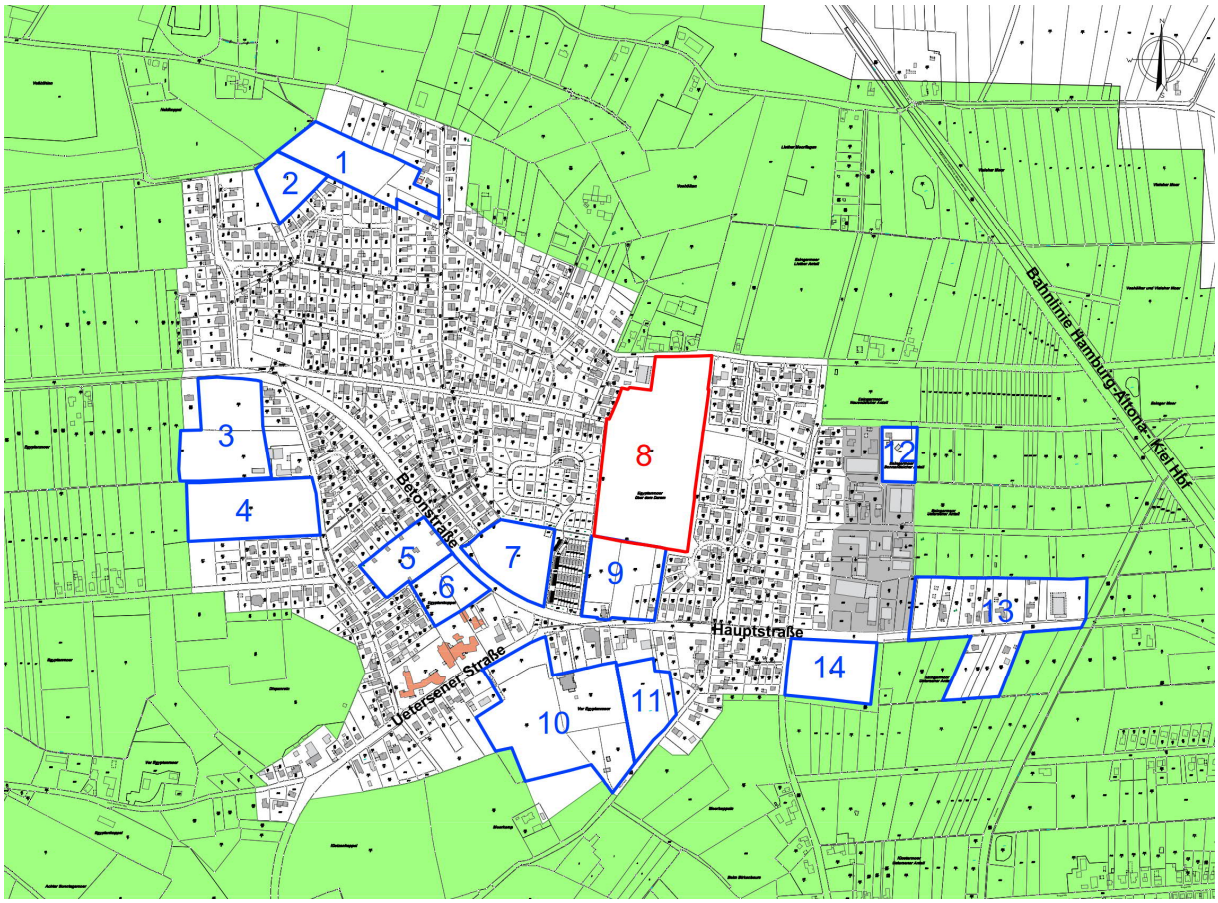



**Abbildung 3 - Übersichtsplan der Alternativflächen**

Fläche 1: Die Gemeinde Heidgraben stellt sich an diesem Standort die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung ggf. zu einem späteren Zeitpunkt vor. Die Fläche ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben, so dass eine wohnbauliche durchaus denkbar wäre. Die Gemeinde möchte jedoch vorerst die Flächen in der die Nähe des Ortszentrums entwickeln.

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 (Bewertung der hydraulischen Begrenzungen in Fließgewässern bei der Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisationen) 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 liegt diese Fläche ebenfalls am Ortsrand.

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 (Freizeitgestaltung) 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 "MarktTreffs " überplant. Sie wurde mit der 8. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 15 als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund des Bebauungsplanes konnte in unmittelbarer Nähe zur Landstraße ein MarktTreff errichtet werden. Ziel eines MarktTreffs ist es, möglichst viele Produkte, Services und Angebote unter einem Dach zusammen anzubieten, in Heidgraben umfasst dies die folgenden Leistungen:

- Lebensmittel
- Backshop mit Café
- Lotto / Toto
- Postshop-Partnerfiliale
- Fax- und Kopierservice
- Lieferservice für Senioren
- Catering
- Bankautomat
- Friseurstudio
- Treffbereich
- Veranstaltungsräume.

Über den Markttreff hinaus sind im Mischgebiet derzeit keine weiteren Nutzungen geplant. Die Gemeinde wird die aktuell nicht benötigten Flächen für spätere bauliche Erweiterungen und Ergänzungen des MarktTreffs - Gebäudes vorhalten. Die Fläche steht für eine weitere Bebauung somit nicht zur Verfügung.

Fläche 8: Hier handelt es sich um die aktuelle Fläche der 13. F-Planänderung. Die Gemeindevertretung vertritt die Auffassung, dass sich diese Fläche im ungeplanten Innenbereich und der günstigen Lage besonders gut für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen eignet. Es besteht zudem weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen.

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 darf.

Fläche 10: Das südlich der K 11 gelegene Areal ist mit Tennis- und Fußballplätzen bebaut und steht demnach nicht für eine wohnbauliche 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 zum 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 und ist mit dem Bebauungsplänen Nr. 21 als Gewerbegebiet überplant. Eine Bebauung ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen.

Bei der Betrachtung dieser Gebiete wird deutlich, dass eine wohnbauliche Entwicklung auf der Fläche Nr. 8 sinnvoll erscheint. Die innerörtliche Lage in fußläufiger Entfernung zum „Marktreff“, die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und auch die vergleichsweise „günstigen Voraussetzungen zur Erschließung des Geländes“, sowie die benachbarte Wohnnutzung geben dieser Fläche den Vorrang vor den anderen Gebieten. Die Gemeinde hat sich daher für die Fläche 8 entschieden.

## 3.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der parallelaufgestellte B-Plan 22 (Allgemeines Wohngebiet) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird für den Geltungsbereich die 13. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

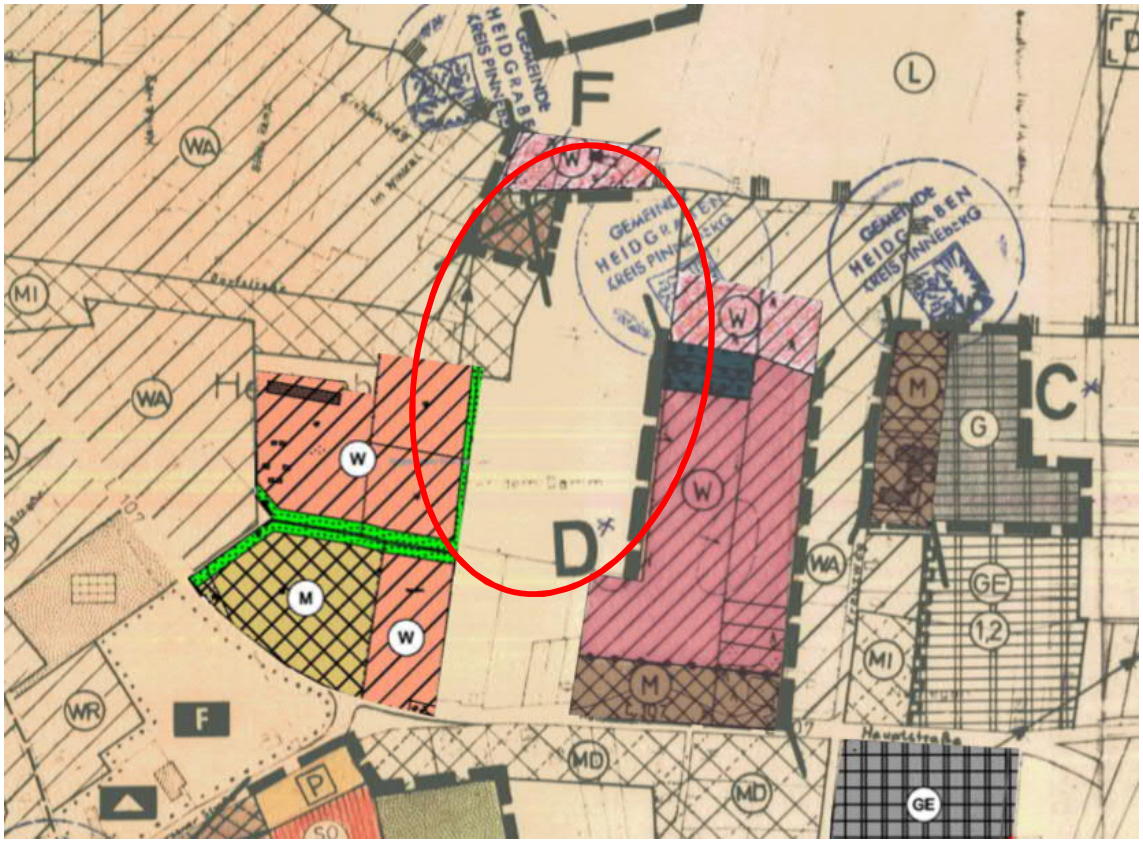



**Abbildung 4 - wirksamer Flächennutzungsplan mit eingekreistem Geltungsbereich**

Quelle: (Gemeinde Heidgraben)

## 3.5. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist die Fläche bereits als Fläche für die Siedlungsentwicklung mit Erhaltung von Baumreihen und Knicks (entsprechend dem Bestand) dargestellt. Die anvisierte Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans, so dass keine Abweichung festzuhalten ist.

## 3.6. Bebauungsplan - *Überplanung von Teilflächen der B-Pläne 10 und 15*

Für den Änderungsbereich existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Westlich grenzt der B-Plan Nr. 15 und östlich der B-Plan Nr. 10 sowie nordöstlich der B-Plan Nr. 4 an.

# 4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Grundlage für die Entwicklung des gesamten zentralen Bereichs der Gemeinde ist ein von der Gemeinde 2007 durchgeführter städtebaulicher Wettbewerb. Der dabei entwickelte städtebauliche Rahmenplan soll in bedarfsgerechten Abschnitten umgesetzt werden.

**Abbildung 5 - Städtebaulicher Rahmenplan**

Der Bebauungsplan Nr. 15 sicherte die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des 1. Bauabschnittes und insbesondere des Markttreffs westlich des Änderungsbereiches. Da die hier festgesetzten Wohnbauflächen vollständig umgesetzt sind, möchte die Gemeinde nun den oben eingekreisten Bereich mit der 13. F-Planänderung als Grundlage des B-Plans Nr. 22 entwickeln.

Im Laufe der Entwurfsfindung stellte sich heraus, dass es sich beim Bereich nördlich der Hauptstraße und südlich des Geltungsbereiches um Wald gemäß Landeswaldgesetz handelt. Eine Umwandlung wurde nicht in Aussicht gestellt, so dass von einer wohnbaulichen Entwicklung an dieser Stelle abgesehen wurde.

Für den Änderungsbereich wurden zunächst 2 Bebauungskonzepte entwickelt, die eine Teilung der Fläche in 2 Bauabschnitte (Grenze ist jeweils die Ost-West-Verbindung vom Rue de Challes zur Dorfstraße) zulassen. Die Varianten unterscheiden sich hauptsächlich in der Anordnung der Erschließungsanlagen.

**Abbildung 6 - Bebauungs¬- und Erschließungskonzepte**

Die Gemeinde befand die Variante 2 (rechts) als optisch ansprechender, während die Variante 1 mehr verkaufbare Wohnbaufläche zuließ. Im Laufe der Grundstücksverhandlungen kristallisierten sich jedoch weitere zwingende Maßgaben für die Konzeptionierung heraus, so dass die Bebauungsvarianten ein weiteres Mal angepasst wurden und die Variante 2 nicht mehr weiterentwickelt werden konnte. Die verbindliche Bauleitplanung verfolgt nun die Variante 1 in leicht geänderter Form.

Das neue Wohngebiet soll über eine Ringförmige Planstraße mit zwei Anbindungen in westlicher Richtung an die Dorfstraße und die Bürgermeister-Tesch-Straße, sowie mit einer nördlichen Anbindung an den Eichenweg erschlossen werden. Davon abgehend werden die einzelnen Baufelder angebunden. In der neuen Bebauungsvariante wurde der Ring im nördlichen Bereich verkürzt und Teilbereiche mit Stichstraßen erschlossen.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung orientieren sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 10 und 15. Im südlichsten Plangeltungsbereich wird die Entwicklung von seniorengerechtem Mehrfamilienwohnhäusern forciert. Möglich sind ca. 60 Bauplätze sowie 2 - 3 Mehrfamilienhäuser.

Der randlichen Grünstrukturen sollen soweit möglich erhalten werden und im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Zudem sollen sie in Form von Gräben und Mulden zur Regenversickerung genutzt werden.

# 5. Städtebauliche Darstellungen

Der 5,5 ha große Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Zudem werden die randlichen Grünstrukturen als Grünfläche ausgewiesen. Im gleichen Umfang entfallen bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft. Im Bebauungsplan soll daraus ein Allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Grünflächen zum Teil mit Maßnahmenflächen entwickelt werden.

Diese Darstellung entspricht den in *Kapitel 2 Planungsanlass und Planungsziele* sowie in *Kapitel 4 Bebauungs- und Erschließungskonzept* beschriebenen Zielsetzung der 13. Flächennutzungsplanänderung.

Die Einzelheiten der baulichen Nutzung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Weitere Darstellungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sind somit nicht erforderlich.

# 6. Boden, Altlasten und Altablagerungen

Für eine Untersuchungsanfrage zu dieser Fläche hatte die untere Bodenschutzbehörde die verfügbaren Informationen zusammengestellt. Die Sichtung von Luftbildern zwischen 1968 und 2015 ergab verschiedene Kulturformen von landwirtschaftlicher Nutzung.

Aufgrund der Karte von 1877 und den Anmerkungen zum Hochmoor in der Bodenkarte wird davon ausgegangen, dass auf weiten Teilen der Fläche auch Torf abgebaut wurde. Im östlichen Randbereich der Fläche ist 1877 ein Damm dargestellt.

## 6.1. Baugrund

(Geologisches Büro Thomas Voß, 2018)

Im Februar 2018 wurden an 14 Stellen innerhalb des Änderungsbereiches Rammkernsondierungen zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwassersituation durch das geologischen Büros Voß aus Elmshorn durchgeführt.

Die allgemeinen Baugrundverhältnisse können als "gut" und ortsüblich eingestuft werden. Mutterboden wurde überwiegen in einer Mächtigkeit von 0,30/0,40 m angetroffen. Unter dem Mutterboden folgt bis zu den Endteufen ein stark feinsandiger Mittelsand, der tendenziell nach unten in einen stark mittelsandigen Feinsand übergeht.

Der humose Oberboden ist als Baugrund ungeeignet. Der Flugdecksand stellt eine allgemein gut tragfähige Bodenschicht dar. Im Flugdecksand lokal eingeschaltete, setzungsempfindliche Torfschichten können nicht ausgeschlossen werden.

Der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens wurde in dem Bodengutachten mit kf > 1*10 -6 m/s angegeben und entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 als versickerungsfähig eingestuft.

Es wird empfohlen, die Keller gegen drückendes Wasser gem. DIN 18533 abzudichten. Zur Herstellung der Baugrube ist voraussichtlich eine genehmigungspflichtige Grundwasserabsenkung notwendig.

## 6.2. Bodenaushub

Die genauen Bodenmengen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden. Grundsätzlich sollte der anfallende Bodenaushub soweit möglich im Änderungsbereich verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist entweder an anderer Stelle wiederzuverwenden oder nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

**Hinweis zum Mutterboden:**
Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.
Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.
Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

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)

## 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

Das neue Wohngebiet soll über eine ringförmige Planstraße mit zwei Anbindungen in westlicher Richtung an die Dorfstraße und die Bürgermeister-Tesch-Straße, sowie mit einer nördlichen Anbindung an den Eichenweg erschlossen werden. Davon abgehend werden die Baufelder angebunden.

Einzelheiten werden in der verbindlichen Bauleitplanung erläutert.

Das Wohngebiet wird durch mehrere Fuß- und Radwege mit den angrenzenden Baugebieten verknüpft. Auf lange Sicht wird so für Fußgänger und Radfahrer ein in alle Richtungen durchlässiges Wegenetz abseits der Hauptverkehrswege entstehen.

Da es sich um keine übergeordneten Straßen und Wege handelt, sind die künftigen Verkehrsflächen in die Wohnbaufläche der Flächennutzungsplanänderung integriert und nicht gesondert ausgewiesen.

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 südöstlich des neuen Wohngebietes liegt, oder „Im Winkel“ die nordwestlich angrenzt. 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 neuen Wohngebiet durch den Versorgungsträger hergestellt.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes (Lage und Dimensionierung und Koordinierung) 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. Löschwasser

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich mit Hilfe der an den blauen Kreuzen markierten zusätzlichen Hydranten gewährleistet werden kann.

Der Anschluss der Wasserleitung soll sowohl an die Bürgermeister-Tesch-Straße, die Dorfstraße als auch den Eichenweg erfolgen.

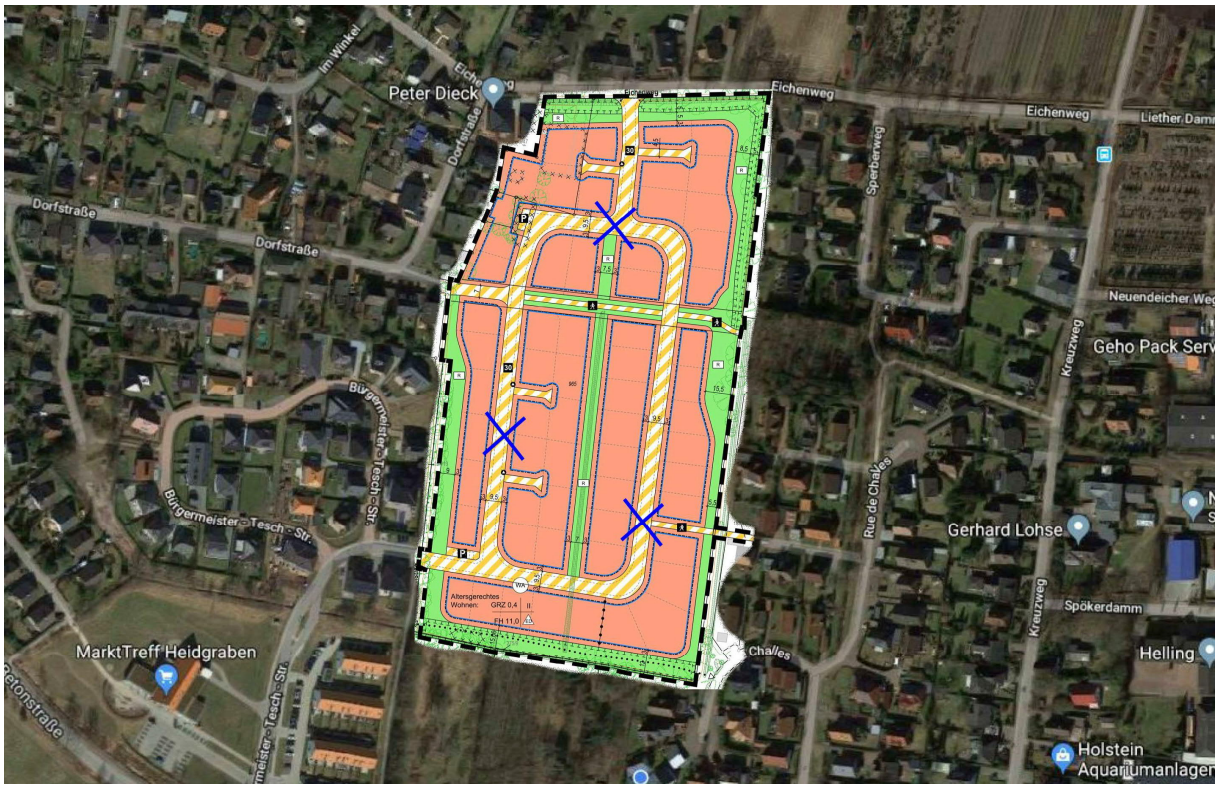



**Abbildung 7 - Lageplan mit Kennzeichnung der zusätzlich geplanten Hydranten**

## 8.3. 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.

## 8.4. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Quelle: (dänekamp und partner, 2019)

Eine geordnete und schadfreie Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über Versickerung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung aus dem Änderungsbereich möglich.

Die im Februar 2018 durchgeführte Baugrunduntersuchung ergab hohe Grundwasserflurabstände, die für die Erstellung dieses Grobkonzeptes zugrunde gelegt wurden. Die hohen Grundwasserstände beruhen auf dem niederschlagsreichen 2. Halbjahr des Jahres 2017. Zur Validierung der Grundwasserstände und zur Herstellung der erforderlichen Planungssicherheit wurden im März 2019 in dem Änderungsbereich drei Grundwassermessstellen gesetzt. Die Validierung der Grundwasserstände ergab, dass die im Februar 2018 gemessenen Grundwasserstände zur Planung der Entwässerungseinrichtungen herangezogen werden können.

Entsprechend der vorhandenen Topografie und Grundwasserverhältnisse, wird das anfallende Niederschlagswasser über zwei unterschiedliche Entwässerungssysteme erfasst. Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser der nördlichen Flächen des Änderungsbereiches in Versickerungsmulden dem Grundwasser zuzuführen. Die

Entwässerung der privaten Grundstücke wird hierbei getrennt von den öffentlichen Flächen und Verkehrswegen erfolgen.

Aufgrund der ungünstigen Grundwasserflurabstände im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird das Regenwasser über drei, zum Teil gekoppelte Staugräben gedrosselt und an das auf der südlichen Grenze verlaufenden Gewässer abgegeben. Eine Trennung der privaten Grundstücke von den öffentlichen Flächen und Verkehrswegen ist nicht vorgesehen. Die privaten Grundstücke werden über Abflussrinnen direkt in die Staugräben oder über die beidseitig der Verkehrswege verlaufenden Entwässerungsmulden entwässern.

Durch die im wasserwirtschaftlichen Konzept erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen ist gewährleistet, dass das im Änderungsbereich anfallende Oberflächenwasser schadfrei abgeleitet bzw. versickert werden kann.

Im Zuge der Entwurfsplanung sind die in diesem wasserwirtschaftlichen Konzept entwickelten Entwässerungsmaßnahmen zu verfeinern und ggf. anzupassen und bei den zuständigen Behörden zur Genehmigung einzureichen.

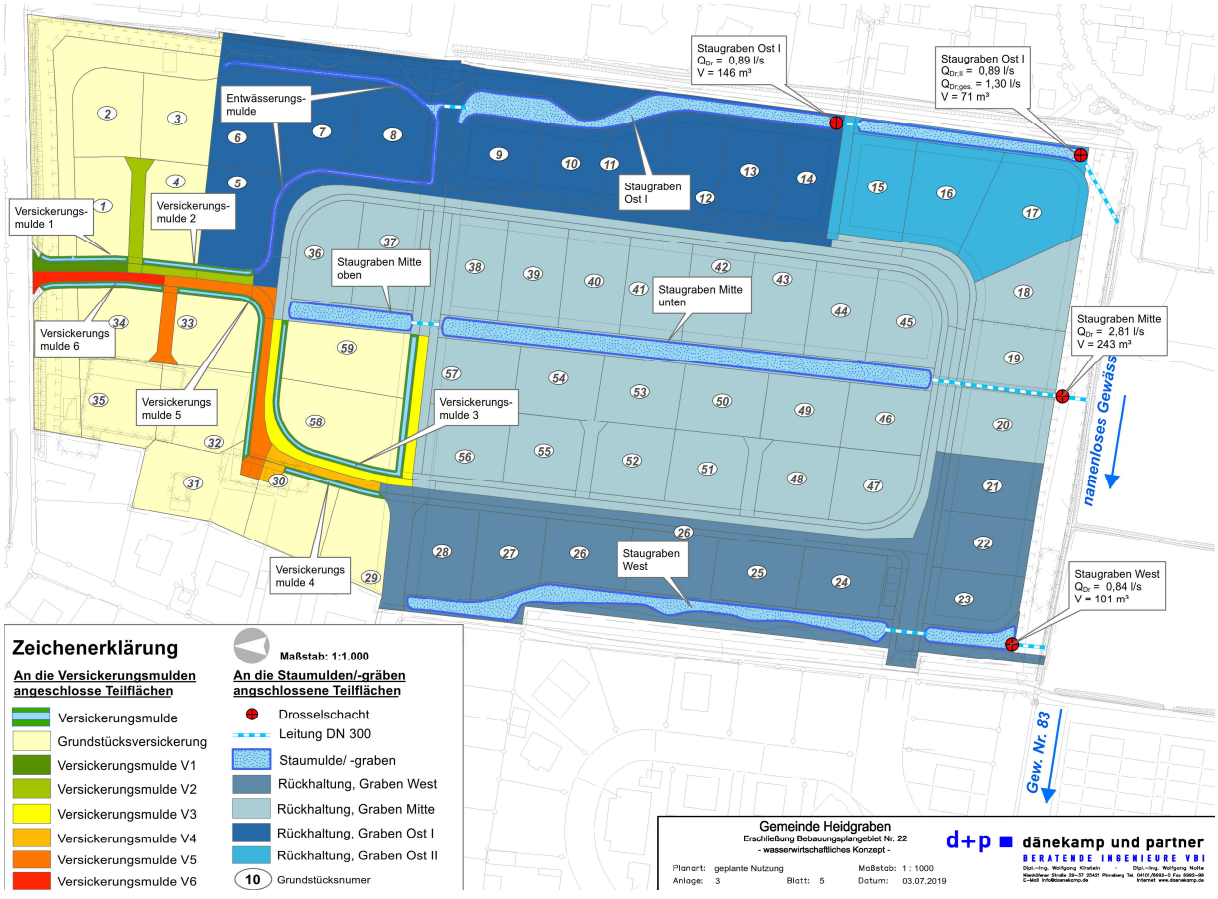



**Abbildung 8 - Wasserwirtschaftliches Konzept, Anlage 3 - Lageplan**

Quelle: (dänekamp und partner, 2019, S. Anlage 3, Blatt 5)

# 9. Umweltbericht

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.

*Der Umweltbericht wird hier eingefügt.*

# 10. Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt 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.

Es 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

Heidgraben liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Appen, 005 SH. Gemäß § 3 Abs. 2 SchBG ist für folgende Vorhaben Befreiung von der Verpflichtung nach § 3 Abs. 1 SchBG, die Genehmigung der Schutzbereichsbehörde einzuholen.

Im Umkreis um die Verteidigungsanlage sind je nach Entfernung von der Anlage für die Errichtung Änderung oder Beseitigung von Bauten und sonstigen baulichen Hindernissen, Maximalhöhen einzuhalten. In einem Umkreis von 50 m - 1.000 m um die Anlage betrifft die Maximalhöhe 30 m. In einem Umkreis von 1.000 m bis 8.000 m, in dem sich auch Heidgraben befindet, steigt die zulässige Maximalhöhe um ca. 2 m pro 100 m Entfernung von der Anlage an.

Metallische Zäune, die eine Höhe von 10 m über Grund überschreiten, sowie Windkraftanlagen bleiben in jedem Fall genehmigungspflichtig.

Die Maximalhöhe der Wohngebiete befindet sich unterhalb der 30 m - Marke, so dass keine Betroffenheit der Verteidigungsanlage festgestellt werden kann.

### 11.2. Wald

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Die Untere Forstbehörde hat eine Unterschreitung des Waldabstandes bei einem Treffen mit der Gemeinde im Jahr 2015 in Aussicht gestellt, wenn Regelungen zum Brandschutz in diesem Bereich berücksichtigt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die zulässige Unterschreitung des Waldabstandes und ob eine unterdurchschnittliche Brandgefahr vorliegt geprüft.

## 12. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 13. F-Planänderung dargestellten Flächen wieder:

**Tabelle 1 - Flächenbilanz**

| Bezeichnung | Flächen in ha |
|---|---|
| **Wohnbauflächen** | **4,72** |
| **Grünfläche** | **0,90** |
| **Räumlicher Geltungsbereich** | **5,62** |

*Stand: 01.08.2019*

## 13. Kosten

Zur Aufstellung 13. F-Planänderung können zurzeit noch keine Erschließungskosten genannt werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Kosten durch die Grundstücksverkäufe gedeckt werden können.

# 14. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Änderungsbereich .....5
Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich.....7
Abbildung 3 - Übersichtsplan der Alternativflächen.....9
Abbildung 4 - wirksamer Flächennutzungsplan mit eingekreistem Geltungsbereich .....11
Abbildung 5 - Städtebaulicher Rahmenplan.....12
Abbildung 6 - Bebauungs¬- und Erschließungskonzepte.....13
Abbildung 7 - Lageplan mit Kennzeichnung der zusätzlich geplanten Hydranten .....17
Abbildung 8 - Wasserwirtschaftliches Konzept, Anlage 3 - Lageplan.....18

Tabelle 1 - Flächenbilanz .....20

# 15. Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB). (1960). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))*.

Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))*.

dänekamp und partner. (Juli 2019). Erschließung Bebauungsplangebiet Nr. 22, Wasserwirtschaftliches Konzept. Pinneberg.

Der Ministerpräsident /Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde. (Juni 2018). Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz vom 27.Januar 2014 (GVOBI. Schl.-H. S. 8); 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Heidgraben. Kiel.

Gemeinde Heidgraben. (kein Datum). Flächennutzungsplan mit diversen Änderungen.

Geologisches Büro Thomas Voß. (Februar 2018). Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit. Elmshorn.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändertworden ist (1990).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). (2009). *(das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist)*.

Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).

Google earth. (2019).

Günther & Pollok. (Juli 2019). Umweltbericht. Itzehoe.

Innenministerium des Landes SH. (Juli 2010). Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. Amtsbl. Schl.-H.

Kreis Pinneberg. (Juli 2019). *Geoportal Pinneberg / Themenbereich Bauen*. Von http://www.geoportal.kreis-pinneberg.de/ abgerufen

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO). (2009). *(letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770))*.

Planzeichenverordnung. (1990). *(die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzesvom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist)*.

Regionalplan für den Planungsraum I . (1998).

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

Heidgraben, den .....

.....

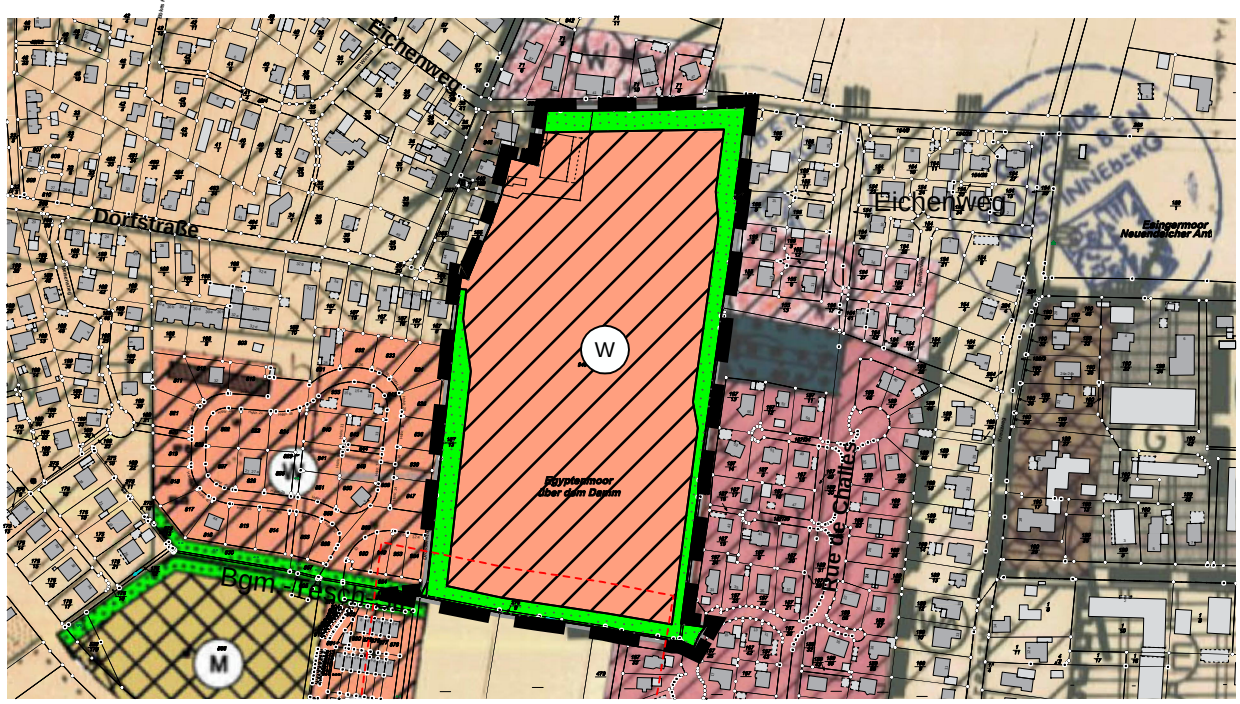
Bürgermeister

# Gemeinde Heidgraben

## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

## Planzeichnung

Maßstab 1:5000




## Zeichenerklärung

**I. Darstellungen gem. § 5 BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

W — Wohnbaufläche

2. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

Grünflächen

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der F-Planänderung

4. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Waldabstand (Regelbreite = 30 m)
(gem. § 24 LWaldG)

Gemeinde Heidgraben
13. Änderung des F-Plans
**- Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Str. -**

Entwurf der Planzeichnung
Maßstab 1:5000
HEI15005 . gez: An . Stand: 01.08.2019

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

# Gemeinde Heidgraben, Aufstellung der 13. F-Planänderung
# Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

## A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

| Beteiligter |
|---|

1. Gemeinde Groß Nordende über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 25.04.2018
2. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 03.05.2018
3. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 03.05.2018
4. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 14.05.2018
5. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 14.05.2017
6. azv Südholstein, Schreiben vom 23.04.2018
7. Dataport, Digitalfunkauskunft, Hamburg, Schreiben vom 24.04.2018
8. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben 09.05.2018
9. IHK zu Kiel, Schreiben 18.05.2018
10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3, Schreiben vom 25.04.2018
11. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 08.05.2018
12. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3, Schreiben vom 25.04.2018
13. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 17.04.2018

# B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

## 1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 20.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |
| Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. | **Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.** |
| Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. | |

## 2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Lübeck – Schreiben vom 14.04.2018, 22.03.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehme wir wie folgt Stellung:<br><br>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:<br><br>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.** |

## 2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Lübeck – Schreiben vom 14.04.2018, 22.03.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Im Falle eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,<br>• dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,<br>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,<br>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,<br>• 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,<br>• dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.<br>Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:<br>T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.** |

## 3. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 23.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken. Auf die im Textteil auf S. 31 aufgeführte Waldabstandsregelung wird verwiesen. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| Einer geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes im Einzelfall kann und werde ich nur zustimmen, wenn seitens des Kreisbrandschutzingenieurs eine unterdurchschnittliche Brandgefahr seitens des betreffenden Gebäudes attestiert wird. | Die Äußerung wird in die Begründung aufgenommen. Zudem wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes der gesetzlich vorgesehene Waldabstand (30 m) gekennzeichnet.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 4. Kreis Pinneberg, Fachbereich Service, Recht und Bauen, Regionalplanung Europa, Schreiben vom 03.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt eine zentral gelegene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (Baumschule) für ihre künftige wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.<br>Die ca. 5,5 ha große Gesamtfläche bietet Potential für rund 60 neue Bauplätze (WA). Im Süden des Gebietes sollen zielgruppenorientierte Wohnformen realisiert werden. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes wird nachfrageorientiert in 2 Teilbauabschnitten erfolgen.<br>Die Gemeinde Heidgraben besitzt gern. Tz. 5.2 Regionalplan I 1998 eine planerische Wohnfunktion und damit die Möglichkeit einer wohnbaulichen Weiterentwicklung zur Reduzierung von Flächenengpässen in der unmittelbaren Stadtregion Uetersen/Tornesch. Die Fläche selbst liegt vollumfänglich innerhalb der Grenzen der Siedlungsachse. Restriktionen aus regionalplanerischer Sicht bestehen nicht. | Es handelt sich um das Begleitschreiben zur Landesplanungsanzeige.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 4. Kreis Pinneberg, Fachbereich Service, Recht und Bauen, Regionalplanung Europa, Schreiben vom 03.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|

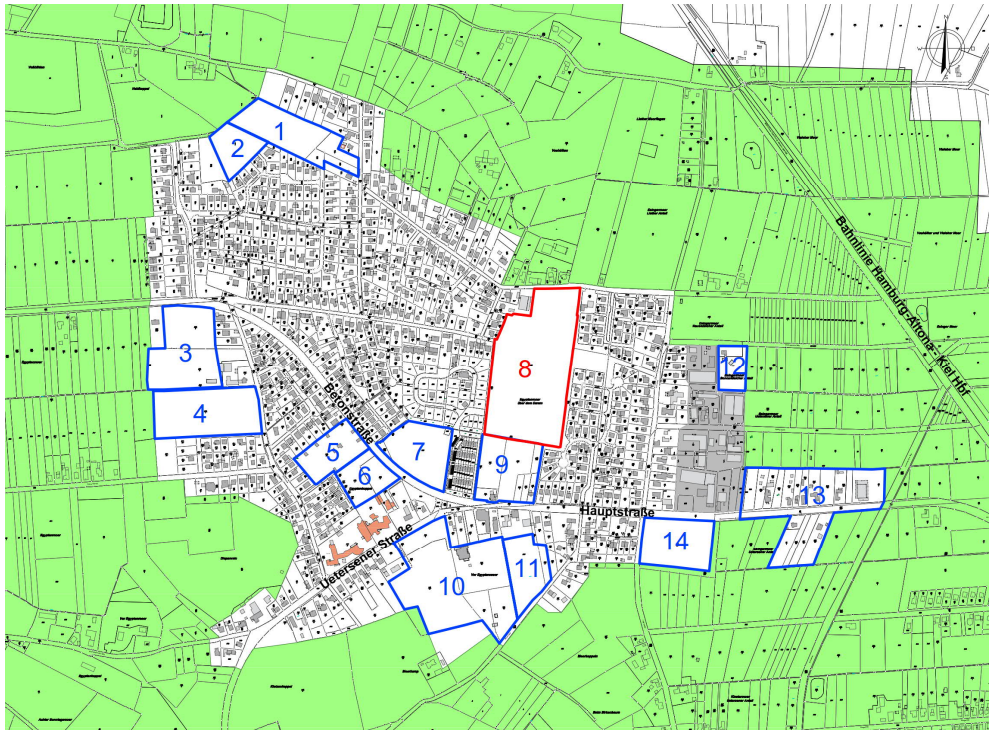
Quelle: WEBGIS Kreis Pinneberg 2018

Der Kreis Pinneberg hat daher keine grundsätzlichen Bedenken zu den vorgetragenen Planungszielen der Gemeinde Heidgraben. Angaben zu den Planentwürfen bitte ich den beiliegenden Unterlagen selbst zu entnehmen.

## 5. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 25.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt, in dem ca. 5,5 ha großen Gebiet „Wohngebiet östlich Bgrm.-Tesch-Str.“ im Zentrum der bebauten Ortslage allgemeine Wohnbauflächen auszuweisen.<br><br>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).<br><br>Die Gemeinde Heidgraben liegt auf der Siedlungsachse (Hamburg Eidelstedt) - Halstenbek - Pinneberg - Uetersen /Tornesch - Elmshorn und ist damit ein Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Auf die Stellungnahme des Kreises Pinneberg vom 03.05.2018 weise ich ergänzend hin.<br><br>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Heidgraben keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.<br><br>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. | **Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.** |

## 5. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 25.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:<br>Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und Ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Die Begründung zum Bauleitplan ist daher um entsprechende Ausführungen zu ergänzen. | In der Begründung wird auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und der Bevorzugung von Innenentwicklungsflächen hingewiesen. Weiterhin wird eine Alternativflächenprüfung des Gemeindegebietes durchgeführt und die möglichen Flächen auf Ihre Eignung bzw. auf die jeweiligen geplanten Nutzungen geprüft und bewertet.<br>  <br><br>**Abb. Übersichtsplan der Alternativflächen**<br><br>**Die Äußerung wird berücksichtigt.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| **Untere Bodenschutzbehörde:** | |
| Die Gemeinde Heidgraben stellt die 13. Änderung des F-Planes „Dorfstraße, Eichenweg“ in den Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-1. | **Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.** |
| In den Boden- und Altlastinformationssystem der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über Altablagerung und/ oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. | |
| Der Plangeltungsbereich wird durch einen Baumschulbetrieb genutzt. Dieser wird als aktueller Betrieb im Prüfverzeichnis 1 des Boden- und Altlasteninformationssystems der unteren Bodenschutzbehörde geführt. Eine Bauaktenauswertung und eine Erstbewertung sind noch nicht erfolgt. | |
| Aus der aktuellen Flurkarte ergibt sich keine Hausnummer Dorfstraße 50 mehr. In der ALK von 2005 war das Flurstück noch ungeteilt und hatte die Hausnummer 48 und 50. | |
| Ich schlage vor, für den F-Plan eine Bauaktenrecherche durchzuführen und dann eine Erstbewertung vorzunehmen. Dieses kann durch einen Sachverständigen und/ oder nach Zusendung der Bauakte durch die untere Bodenschutzbehörde erfolgen. | Das Amt Geest und Marsch hat die Unterlagen zur Unteren Bodenschutzbehörde für eine Bauaktenrecherche geschickt. Es wurden bisher keine Bedenken geäußert.<br>**Die Äußerung wurde berücksichtigt.** |
| Für eine Untersuchungsanfrage zu dieser Fläche hatte ich die verfügbaren Informationen zusammengestellt. Die Sichtung von Luftbildern zwischen 1968 und 2015 ergab verschiedene Kulturformen von landwirtschaftlicher Nutzung. Aufgrund der Karte von 1877 und den Anmerkungen zum Hochmoor in der Bodenkarte gehe ich davon aus, dass auf weiten Teilen der Fläche auch Torf abgebaut wurde. Im östlichen Randbereich der Fläche ist 1877 ein Damm dargestellt. | |
| Auf Anfrage der Gemeinde stellt die untere Bodenschutzbehörde diese Informationen zu Verfügung. | |
| Das Gelände erreicht im Norden eine Höhe von ca. 13,00 m NN und fällt nach Süden auf ca. 10,0 m NN ab. Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 22 hat eine Fläche von ca. 55.000 m². | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die anstehenden Oberböden sind für die bauliche Nutzung nicht geeignet. Eine Verwendung dieser anfallenden Böden im Plangeltungsbereich ist im Zusammenhang mit der planerisch gewollten Nutzung derzeit noch nicht dargestellt.<br>Die angedachte Versickerung von Niederschlagsentwässerung hat derzeit keine Höhenbezugspunkte bezogen auf mNN im Plan. Über die Grundwasserstände und deren Schwankungsbereiche gibt es derzeit keine Informationen. Daher kann noch nicht abgeschätzt werden, ob weitere Aufschüttungen zur Herstellung eines ausreichenden Abstandes der Bauwerksgründungen zum Grundwasser erforderlich werden. | Es wurde bisher ein Bodengutachten erstellt, das den Bodenaufbau und die Grundwasserstände untersucht. Desweiteren wurden Grundwassermessstellen eingebracht, die für die Erstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ausgewertet und berücksichtigt wurden. Dem Kreis Pinneberg werden die Bodenuntersuchung sowie das wasserwirtschaftlichen Konzept im nächsten Beteiligungsschritt vollständig übersandt.<br>Für weitere Details wird auf diese Unterlagen verwiesen.<br>**Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.** |
| Damit die durch die Planung verursachten ökologischen Folgen auf die natürlichen Lebensgrundlagen sichtbar und bewertbar werden, ist eine Abschätzung des ökologischen Fußabdruckes für die Gebietsentwicklung des F-Planes auszuarbeiten.<br>Hierbei sind die Aufwendungen/ Mengen im Form von notwendigen Bodenabträgen, die Art und Menge des Rohstoffeinsatz (zertifiziertes RC-Material unter Einhaltung der Kriterien zum Grundwasserflurabstand), Sand als notwendiger Materialauftrag, einschließlich der Auswirkungen des An- und Abtransportes dieser Massen auf das Klima, zu beschreiben und zu bewerten. | Die Forderungen in Bezug auf die Abschätzung des ökologischen Fußabdruckes (z.B. $CO^2$ Bilanz, etc.) werden für nicht umsetzbar gehalten, da wir uns auf der Bebauungsplanebene befinden und es hier klare Bewertungskriterien für die Einschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen gibt, die sich u.a. an den gesetzlich vorgegebenen Grenzwerten orientieren.<br>Außerdem handelt es sich um eine Angebotsplanung, so dass keine realistischen Angaben über die geplante Verwendung von Recyclingmaterial gemacht werden können.<br>Im Umweltbericht wird der Eingriff (max. zulässige Versiegelung, etc.) bewertet es werden in Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen gem. Bodenschutzgesetz gegeben.<br>Die rechnerische Konkretisierung der $CO^2$ Emissionen erfolgt im Umweltbericht entsprechend der Detailschärfe vorliegender Informationen bzw. Planungsabsichten.<br>Alles Weitere muss dann auf der konkretisierenden Ebene der Baugenehmigungen stattfinden.<br>**Die Hinweise werden in geänderter Form berücksichtigt.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Für den Umgang mit dem „Mutterboden und den humosen Unterböden" empfehle ich der Gemeinde Heidgraben ein Bodenmanagement zu planen, so dass schon zur Ausschreibung der Erschließung die notwendigen Informationen bereitstehen und eine Wiederverwertung erfolgen kann. Für dieses Bodenmanagement habe ich angeregt, auf der Ebene des F-Planes auch Flächen zu suchen und auszuweisen, auf denen eine Wiederverwertung des Mutterbodens, als landwirtschaftliche Folgenutzung, möglich ist. Mutterboden ist nicht vermehrbar! Der sorgsame Umgang damit ist eine zukunftssichernde Maßnahme. | Die Gemeine bemüht sich die sinnvolle Wiederverwertung von Mutterböden frühzeitig abzuklären. Landwirtschaftliche Flächen sind im F-Plan bereits ausreichend verzeichnet. Ob diese Flächen jedoch für eine Wiederverwertung von Mutterböden geeignet sind bzw. diese Wiederverwendung für die einzelnen Flächen sinnvoll ist, kann und wird die Gemeinde außerhalb der Bauleitplanung klären. Dies wird jedoch spätestens im Rahmen der Ausbauplanung sein.<br>Weitere Möglichkeiten für ein Bodenmanagement werden im Rahmen nachgeordneter Planungen geprüft. Die Hinweise über Bodenschutzinformationen werden zur Kenntnis genommen.<br>**Die Empfehlung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |
| Auf der Internetseite des Kreises Pinneberg finden Sie dazu weitere Hintergrundinformationen, die im Zusammenhang mit dem Bodenmanagement zu beachten sind. http://kreis-pinneberg/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf<br>„Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“ | |
| Ob eine Untersuchung zur Gefahrerforschung nach dem Bodenschutzrecht notwendig ist, kann erst nach Vorlage der Bauakte und der Erstbewertung erfolgen. | Es wird auf die Abwägung weiter oben verwiesen. |
| Eine Untersuchung der Bodenqualität für das Bodenmanagement rege ich an. Dabei sollte durch eine sachkundige Begehung festgestellt werden, ob sich aus der Baumschulnutzung durch das Auf- und Einbringen von Materialien z.B. für den Wegebau Konflikte zur Wohnnutzung ergeben. In dieser Untersuchung können auch Grundwassermessstellen gesetzt werden, so dass Informationen zum Grundwasserflurabstand und den Schwankungsbereich ermittelt werden können. Die dafür zu erstellenden Schichtenverzeichnisse geben Auskunft über die vorhandenen Bodenarten und jeweiligen Mächtigkeiten. Die Versickerungsfähigkeit kann natürlich auch mit bestimmt werden. Die Untersuchungspunkte sind auf üNN einzumessen, so dass sie als Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung des B-Planes festgesetzt werden können. | Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Bauleitplanung für die Erstellung eines Bodengutachtens und das Setzung von Grundwassermessstellen entschieden. Entscheidungen über die Art der Bodenverwertung sowie die Prüfung der Bodenqualität sollen jedoch ggf. erst im Rahmen nachgeordneten Planungsebenen erfolgen, wenn die Ausbauplanung beginnt.<br>**Der Empfehlung wird zum Teil gefolgt und zum Teil wird sie in nachfolgenden Planungsebenen geprüft.** |
| Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: Telefon: 04121/ 4502 2286 | |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| **Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:**<br>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Oberflächenwasser kann die geplante 13. Änderung des F-Plans plangemäß durchgeführt werden.<br>Ansprechpartner Tel-Nr. 04121 4502-2301. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| **Untere Wasserbehörde - Grundwasser:**<br>Grundwasser<br>Der F-Planänderung wird zugestimmt. Bitte beachten Sie die Stellungnahme zu B-Plan 22.<br>Ansprechpartner: Tel.: 04121 4502 2283 | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| **Untere Naturschutzbehörde:**<br>Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.<br>Auskunft erteilt: Telefon-Nr.: 04121/4502 2267 | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| **Gesundheitlicher Umweltschutz:**<br>Um Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben nördlich des Eichenweges und der heranrückenden Wohnbebauung zu vermeiden, sollte ein immissionsschutzrechtliches Gutachten beauftragt werden. Dieses sollte Aussagen zur Staub- und Geruchsbelastung durch den Betrieb auf die Nachbarschaft enthalten. Anhand der ermittelten Jahres-Geruchsstunden sollte ein Immissionsschutzradius um den Betrieb in den Plan eingetragen werden. Innerhalb des Bereiches sollte keine Wohngebäude errichtet werden.<br>Begründung:<br>Bestehende landwirtschaftliche Betriebe haben Bestandschutz und dürfen in ihrer Betriebsweise nicht durch heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden. (§ 8 (2) BauGB))<br>Auskunft erteilt: Tel.: 04121/4502 2294 | Die landwirtschaftliche Nutzung liegt in einer Entfernung von 80 m zum Plangebietsrand. Zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb befinden sich eine Häuserzeile und ein Knick, so dass keine unzumutbare Staubbelastung zu erwarten ist. Zudem gibt es keine Tierhaltung im benannten Betrieb. Weiterhin befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betrieb.<br>Die Gemeinde kann daher keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes erkennen. Auf die Erstellung eines Gutachtens wird verzichtet.<br>**Der Empfehlung wird nicht gefolgt.** |

## 7. BUND Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 08.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <u>Festsetzungen:</u><br>II.4 Boden, Grundwasser und Gewässerschutz<br>Zum Schutz von Boden und zur Grundwasserneubildung sollten die Festsetzungen um folgende Formulierungen ergänzt werden<br>• Versiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (2.8. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6. | **Die Äußerung wird berücksichtigt.** |

## 7. BUND Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 08.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| II 3 Anpflanzen von Bäumen<br>Die Durchgrünung eines Baugebietes dient nicht nur den Aspekten des Naturschutzes, sondern auch des Klimaschutzes und der Luftreinhaltung. Auf den immer kleiner werdenden Grundstücken ist es kaum machbar größere Laubbäume zu pflanzen, es ist auch gesellschaftlich nicht mehr opportun. Die Erhaltung der festgesetzten Bäume auf Privatgrundstücken ist schwer nachprüfbar und bei Verstößen auch kaum zu ahnden. Daher kommt auf die Stadt eine größere Verantwortung zu, auf städtischen Flächen Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sollte an Stelle der Bäume auf den Privatgrundstücken an jedem zweiten öffentlichen Stellplatz ein heimischer Laubbaum festgesetzt werden. | In die Flächennutzungsplanänderung werden keine Festsetzungen aufgenommen. Die Äußerung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.<br>**Der Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| IV.Hinweise<br>Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.<br>• Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.<br>• Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.<br>• Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.<br>• Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. | Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.<br>**Der Hinweis wird berücksichtigt.** |

## 7. BUND Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 08.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Begründung<br>14.2 Wald<br>Die zurzeit gängige Praxis in neuen Baugebieten den Waldschutzstreifen zu den Baugrenzen hin zu verringern sehen wir kritisch. Zum einen wird der Nutzungsdruck durch geringere Abstände auf den Waldbestand höher, zum anderen ist die Auflage einer unterdurchschnittlichen Brandgefahr der Gebäude nachzuweisen mit höheren Kosten der Gebäudeherstellung verbunden und geht so eindeutig zu Lasten der Bauherren, auch unter dem Aspekt der Verantwortung für den Wald. Daher lehnen wir eine Reduzierung der Waldabstandsflächen ab. | In der F-Planänderung werden keine Baugrenzen festgesetzt. Die Äußerung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.<br>**Der Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| 3.4 Kenntnislücken<br>Aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes durch den Baumschulbetrieb sollten zum Schutz der nachfolgenden Nutzer*innen Untersuchungen des Bodens auf Pestizidbelastungen vorgenommen werden. | Das Amt Geest und Marsch hat Unterlagen zur Unteren Bodenschutzbehörde für eine Bauaktenrecherche und eine Erstbewertung geschickt. Es wurden bisher keine Bedenken geäußert.<br>Sollten im Nachhinein Hinweise auf eine Belastung auftauchen soll die Bodenqualität ggf. im Rahmen nachgeordneten Planungsebenen untersucht werden.<br>**Die Äußerung wird im Rahmen nachgeordneter Planungsebenen geprüft.** |

## 7. BUND Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 08.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Es fehlt eine genaue Spezifizierung der Spielplätze. Zwar wird unter dem Aspekt der sozioökonomischen Rahmenbedingungen auf einen Spielplatz in der Umgebung hingewiesen, ob dieses Angebot in räumlicher Nähe und/oder ausreichend ist, geht aus den Unterlagen nicht hervor. | Die Anlage eines Spielplatzes ist nicht geplant. Laut LBO § 8: "(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) anzulegen, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, sofern auf dem Baugrundstück die benötigten Flächen in geeigneter Lage und Größe vorhanden sind.“<br><br>Da an diesem Standort überwiegende Einfamilien- oder Doppelhäuser mit entsprechenden Gärten vorgesehen sind, wird ein Spielplatz von Seiten der Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten. Zumal direkt am östlichen Plangebietsrand im Verlauf des nördlich verlaufenden Fußweges ein Spielplatz vorhanden ist.<br><br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## C. Von der Öffentlichkeit wurden nur Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 22 gegeben.

Aufgestellt: 01.08.2019

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

## 13. Änderung des Flächennutzungsplans

**für die Fläche**

- **westlich der Rue de Challes**
- **östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße**
- **südlich des Eichenweges**

## Umweltbericht

**Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Planungsstand vom 01.08.2019**

Verfasser
für die Gemeinde Heidgraben

Günther & Pollok
Landschaftsplanung

**Inhaltsverzeichnis**

9 Umweltbericht ..... 4
9.1 Einleitung ..... 4
9.1.1 Vorhabenbeschreibung – Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ..... 4
9.1.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung ..... 8
9.1.1.1 Fachplanungen ..... 8
9.1.1.2 Fachgesetze ..... 12
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 14
9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung ..... 14
9.2.1.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit ..... 14
9.2.1.2 Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche ..... 17
9.2.1.3 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt ..... 20
9.2.1.4 Schutzgut Tiere ..... 27
9.2.1.5 Schutzgut Wasser ..... 32
9.2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima ..... 33
9.2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild) ..... 34
9.2.1.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ..... 35
9.2.1.9 Wechselwirkungen ..... 36
9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes ..... 37
9.3 Zusätzliche Angaben ..... 37
9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..... 37
9.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ..... 39
9.3.3 Kumulierende Vorhaben / Planungen Grenzüberschreitender Charakter der Planung ..... 40
9.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl ..... 40
9.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes ..... 41
9.6 Kosten der Kompensationsmaßnahmen ..... 43
9.7 Für den Umweltbericht verwendete Quellen ..... 43

**Abb:** Räumliche Lage des Plangebietes
(Karte aus: openstreetmap.de, verändert)

# 9 Umweltbericht

## 9.1 Einleitung

### 9.1.1 Vorhabenbeschreibung – Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Heidgraben verfolgt das Ziel, durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Darstellung eines Wohngebiets auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen (Baumschulnutzung) westlich der „Rue de Challes“, östlich der „Bürgermeister-Tesch-Straße“ und südlich des „Eichenweges“ planerisch vorzubereiten.

**Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans**

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan beinhaltet für den wesentlichen Teil des Plangebiets die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und für einen Teilbereich am nordwestlichen Rand im Anschluss an die „Dorfstraße“ gemischte Bauflächen.

Die Flächen für die Landwirtschaft setzen sich gemäß des Flächennutzungsplans nach Süden fort. Im Westen, Norden und Osten grenzen Wohnbauflächen an, die im Südwesten durch einen schmalen Grünflächenstreifen und vom Plangebiet getrennt sind. Im Osten liegt zwischen den Wohnbauflächen ferner eine Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird.

Da die Flächen für die Landwirtschaft derzeit einer Bebauung nicht zugänglich sind und da im Plangebiet insgesamt eine Wohnbebauung entstehen soll, bedarf es der 13. Änderung des Flächennutzungsplans zur Darstellung eines Wohngebiets, damit bezüglich des B-Plans Nr. 22 das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden kann.

Die Gemeinde Heidgraben strebt eine Flächenkonzeption an, die folgende Gesichtspunkte aufgreift:

- Die Wohnbaufläche beläuft sich auf 4,72 ha; die Grünflächen umfassen 0,90 ha.
- Entwicklung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ für unterschiedlich große Wohngrundstücke, damit den Interessenten zum einen bedarfsgerechtes Angebot unterbreitet werden kann und zum anderen eine Anpassung an die dörfliche Struktur stattfindet.
- Herstellung einer ringförmigen inneren Erschließungsstraße mit Anschlüssen im Südwesten an die „Bgm.-Tesch-Straße“ (unter Beachtung und entsprechend des B-Plans Nr. 15), im Westen an die „Dorfstraße“ und im Norden an den „Eichenweg“.
- Im Osten werden zwei fußläufige Verbindungen hergestellt: zum Spielplatzbereich und zu einer vorgehaltenen Gehwegparzelle der „Rue de Challes“ (unter Beachtung des B-Plans Nr. 10).
- Randliche Knicks und Großbäume sollen erhalten werden und durch ausreichend bemessene Schutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt werden; lediglich zur Herstellung einer verkehrsgerechten Einmündung auf den „Eichenweg“ entstehen geringe Verluste aufgrund der Erweiterung der bisherigen Zufahrt.
- Innerhalb der Kronentraufbereiche von Großbäumen sollen zur Vermeidung von Schäden an den Bäumen keine baulichen Anlagen entstehen.
- Ein vorhandener in Nord-Süd-Richtung verlaufender Graben soll weitgehend erhalten werden und zur Aufnahme von Oberflächenwasser dienen. Weitere Retentions- und

Versickerungsbereiche für Oberflächenwasser werden in Grünstreifen an den Plangebietsrändern vorgesehen. Es wird das Wasser sowohl der Verkehrsflächen als auch der Baugrundstücke zugeleitet. Einige Grundstücke sollen das Niederschlagswasser direkt versickern.

- Detailliertere Angaben zur Sammlung, Ableitung und ggf. Versickerung des Oberflächenwassers von der Verkehrsfläche und von den sonstigen Grundstücksflächen werden auf Grundlage gesonderter Bodenuntersuchungen entsprechend eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes in die Planung eingestellt.
- Flächenhafte Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets in einem Ökokonto oder einer anderen naturschutzfachlich geeigneten Fläche erbracht.

Die Gemeinde Heidgraben geht davon aus, dass infolge der Planung keine besonderen Abfallarten oder Abfallmengenentstehen, so dass die Abfallentsorgung ortsüblich erfolgen kann und keiner besonderen Maßnahme bedarf.

Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass im Nahbereich des Plangebiets ein gemäß § 50 BImSchG zu beachtender Störfallbetrieb besteht.

**Standortwahl**

**Abb.:** Räumliche Lage des Plangebietes in der Gemeinde Heidgraben
(Darstellung bereitgestellt durch dn-stadtplanung)

Die Gemeinde Heidgraben ist auf der Suche nach Wohnbauflächen, um weiteren Bevölkerungszuzug zu generieren. Der bislang auf der Fläche wirtschaftende Betrieb wird verlagert, so dass in zentraler Lage ein Grundstück zur Verfügung steht. Nach Prüfung und Entscheidung der Gemeinde ist die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle sinnvoll, da sich

im Westen und Osten bereits Wohnbebauungen anschließen und der MarktTreff Heidgraben als Versorgungszentrum in fußläufiger Erreichbarkeit im Südwesten des Plangebietes liegt.

Weiter Angaben sind in Kapitel 9.4 enthalten.

**Bisheriges Verfahren**

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und eines Planvorentwurfs führte die Gemeinde Heidgraben das Verfahren zur „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ einschließlich der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie die „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG durch und hat von den nachfolgend genannten Institutionen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten erhalten:

- Stellungnahme des Kreises Pinneberg – Fachdienst Umwelt:
  - Untere Bodenschutzbehörde vom 13.04.2018: Altablagerungen und oder schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt; Ökologische Auswirkungen sind darzulegen; die Planung eines Bodenmanagements wird angeregt; der Oberboden ist für eine bauliche Nutzung nicht geeignet; Grundwasserstände sind zu beachten; das Erfordernis einer Gefahrerforschung kann erst nach Vorlage der Bauakte erfolgen
  - Untere Wasserbehörde vom 13.04.2018: Der F-Plan-Änderung wird zugestimmt, die Stellungnahme zum B-Plan 22 ist zu berücksichtigen (Offenhaltung der Gräben)
  - Untere Naturschutzbehörde vom 13.04.2018: Gegen die Darstellungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
  - Gesundheitlicher Umweltschutz vom 13.04.2018: Erstellung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens mit Aussagen zur Staub- und Geruchsbelastung durch einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb; im Plan sollte ein Immissionsschutzradius eingetragen werden
- BUND vom 08.05.2018 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze; keine Reduzierung des Waldabstandes, Erstellung einer Bodenhygienischen Untersuchung
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde vom 20.04.2018: es werden keine Bedenken geäußert; es wird darauf verwiesen, dass das Entdecken von Kulturdenkmal unverzüglich mitzuteilen ist
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde vom 23.04.2018: es bestehen keine Bedenken; auf die Waldabstandsregelung wird verwiesen; eine Unterschreitung des Waldabstandes im Einzelfall bedarf einer Zustimmung nach einer Begutachtung durch den Kreisbrandschutzingenieur
- Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von privaten Personen auf v.a. Stellplätze, die Verkehrsführung und den Waldabstand hingewiesen

Von anderer Stelle wurden im Zuge der Beteiligungsverfahren keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht bzw. es wurden keine Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt von weiteren aufgeforderten Stellen abgegeben.

Die Gemeindevertretung Heidgraben hat sich im Rahmen der Planung ausführlich mit den oben genannten Themen befasst und hat die Anregungen und fachtechnischen Hinweise und

Informationen entsprechend den Beratungen und Erörterungen in die Bauleitplanung aufgenommen und stellt diese Punkte somit in die Umweltprüfung / den Umweltbericht ein.

**Landschaftspflegerische Belange in der Planung**

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereichs werden gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Flächen hergestellt werden sollen.

Der Eingriff ist sowie wie möglich zu vermeiden (⇨ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇨ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇨ Kompensationsmaßnahmen).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies wird im vorliegenden Planungsfall für die Teilflächen im Bereich der bisherigen Betriebsgebäude und der zugeordneten Hofflächen im Nordwesten des Plangebiets gelten.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 1, 1a, 2, 2a BauGB zu entscheiden.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird im Rahmen dieser 13. Änderung des Flächennutzungsplans durch grundsätzliche Aussagen zur Kompensierbarkeit der zu erwartenden Eingriffe in den Umweltbericht integriert. Eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in den Umweltbericht des nachgeordneten Bebauungsplans eingestellt.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 Abs. 3 BNatSchG:

> „Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere […]
>
> 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, […]“

§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG:

> „Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere
>
> 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, […]“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG in der Planung beachtet durch entsprechende Betrachtungen in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“.

### 9.1.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

#### 9.1.1.1 Fachplanungen

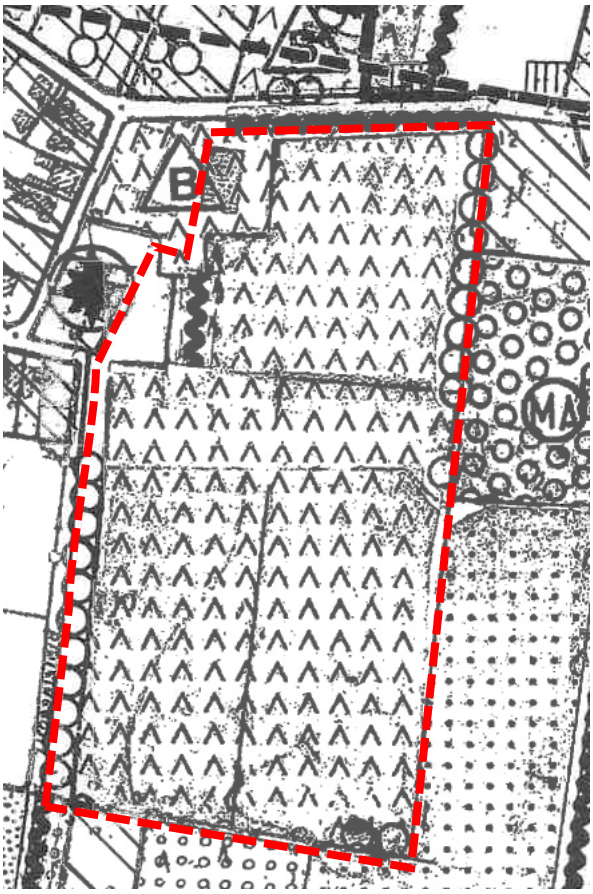
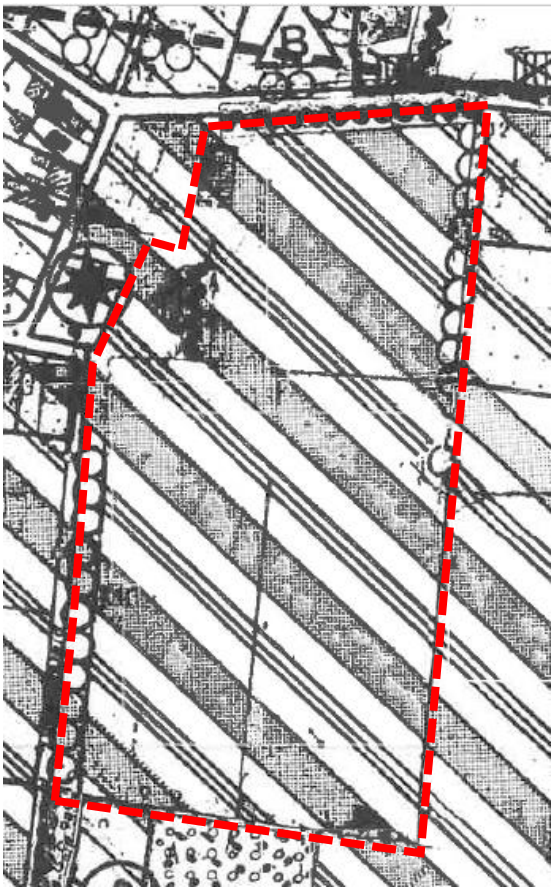
***Landschaftsprogramm (1999)***

| Thema (L-Progr.) | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| ○ Karte 1<br>Lage am Rand eines Wasserschutzgebietes | ○ Beachtung / neutral<br>Ermittlung der tatsächlichen WSG-Grenze; Beeinträchtigungen dürfen nicht auftreten und sind auch nicht zu erwarten |
| ○ Karte 2<br>Lage am Rand eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum | ○ Beachtung / neutral<br>das Gebiet liegt von Bauflächen eingefasst und weist keine Erholungsanlagen auf; Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten |
| ○ Karten 3 und 4<br>Keine Darstellungen | ○ Neutral<br>es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor |

***Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I „alt“, Stand 1998)***

| Thema (LRP) | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| ○ Lage am Rand eines Wasserschutzgebietes | ○ Beachtung / neutral<br>Ermittlung der tatsächlichen WSG-Grenze; Beeinträchtigungen dürfen nicht auftreten und sind auch nicht zu erwarten |
| ○ Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung nördlich des Plangebiets | ○ Neutral<br>die im Rahmen des Landschaftsprogramms maßstabbedingt ungenaueren Darstellungen diesbezüglich werden insofern konkretisiert, als dass keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vorliegen |

***Landschaftsplan***

| Thema (LP) | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| ○ Bestand<br>Darstellung als Baumschulfläche mit Baumreihen randlich im Südwesten und im Nordosten, Knick an Nordseite und Knickabschnitt im Nordwesten an Hausgrundstücken | ○ Beachtung<br>die Bestandsangaben werden im Rahmen der Planung auf Grundlage einer örtlichen Vermessung überprüft und aktualisiert |
| ○ Planung<br>Fläche für die Siedlungsentwicklung mit Erhaltung von Baumreihen und Knicks (entsprechend Bestand) | ○ Beachtung / positiv<br>Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans, so dass keine Abweichung festzuhalten ist<br>Die im und am Plangebiet wachsenden Knicks und Großbäume sind entsprechend der aktuellen Überprüfungsergebnisse im Rahmen der Planung zu beachten. |
|  |  |
| Auszüge aus dem Landschaftsplan<br>Abb. links: Darstellung „Bestand“ Abb. rechts: Darstellung „Planung“ | |

***Landesentwicklungsplan (2010)***

| Thema (LEP) | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| ○ Das Plangebiet liegt im Ordnungsraum und im 10-km-Umkreis des Mittelzentrums Elmshorn und in Nähe zur Siedlungsgrundachse entlang der BAB A23 sowie westlich einer elektrifizierten Bahnstrecke | ○ Neutral / positiv<br>in den Ordnungsräumen soll die Siedlungsentwicklung entsprechend der Differenzierung es Regionalplans möglichst interkommunal abgestimmt werden.<br>Es sind keine konkret umweltrelevanten Darstellungen vorhanden. |

***Regionalplan (Planungsraum I „alt“, Fortschreibung 1998)***

| Thema (RP) | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| ○ Kennzeichnung als Ort mit planerischer Wohnfunktion zwischen Elmshorn und Uetersen in Nähe zur Siedlungsachse entlang der BAB A23<br>○ Lage des Plangebiets abseits von Grünzäsuren, Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft oder regionalen Grünzügen<br>○ Lage am Rand eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz | ○ Beachtung / positiv<br>die Planung eines Wohngebiets entspricht dem Regionalplan<br>○ Beachtung / positiv<br>entsprechend der Maßgaben des Landesentwicklungsplan fügt sich das Plangebiet in die übergeordnete Raumgliederung ein<br>○ Beachtung / neutral<br>Beeinträchtigungen dürfen nicht auftreten und sind auch nicht zu erwarten |

Im Zuge der Neuaufstellung der Regionalpläne werden zur Zeit zum Sachthema „Windenergie“ vorbereitende Pläne zur Darstellung von entsprechenden Vorrangflächen erarbeitet, die bisher als Zwischenstand vom Juli 2018 vorliegen. Für Flächen im Gemeindegebiet Heidgraben sind darin derzeit keine WEA-Eignungsgebiete dargestellt.

***Flächennutzungsplan in der Fassung der 12. Änderung***

| Thema (FNP) | Bedeutung für die Bauleitplanung |
|---|---|
| ○ Darstellung im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft<br>○ Gemischte Bauflächen im Nordwesten<br>○ F-Plan-Änderungen, die die angrenzenden Flächen betreffen, beinhalten im Wesentlichen die Darstellung von Wohnbau- | ○ Beachtung<br>die Darstellung ist mit Blick auf den B-Plan Nr. 22 zu ändern zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 abs. 2 BauGB – hierfür erfolgt die 13. Änderung des F-Plans im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 22 |

| | |
|---|---|
| flächen und von Grünflächen im Südwesten und Osten<br><br>(vgl. nachstehende Abb.) | |

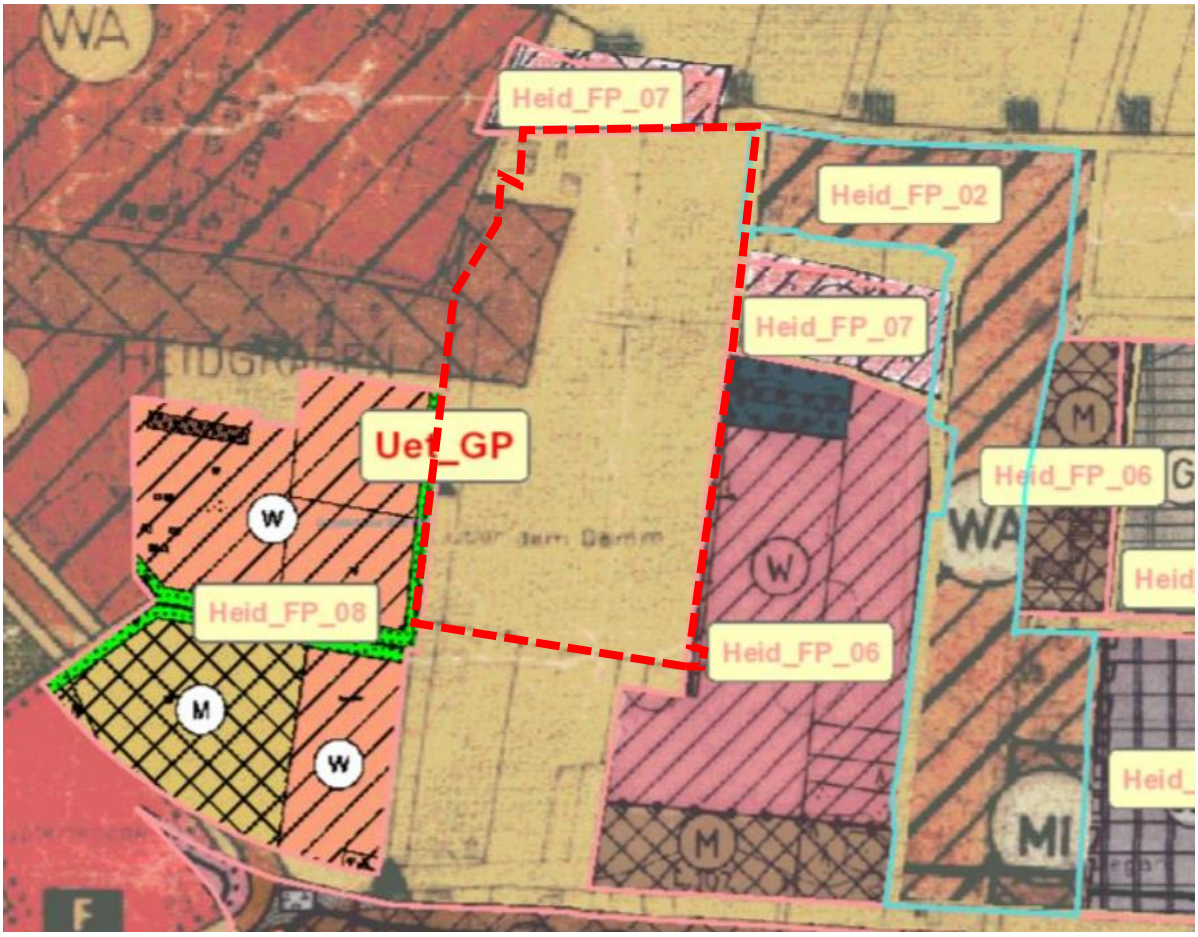



**Abb.:** Ausschnitt des Flächennutzungsplans gem. GeoPortal des Kreises Pinneberg mit Umgrenzung der Fläche der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und Kennzeichnung bisheriger F-Plan Änderungen

Abb.: Ausschnitt aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplans
(verkleinert o. M., zur Verfügung gestellt von dn-stadtplanung, Stand: 19.03.2019

### 9.1.1.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

| Gesetz / Verordnung | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| ○ BauGB | ○ Grundlage für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und für die nachgeordnete Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 sowie für die zu treffenden Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung<br>○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum I „alt“ |

| | |
|---|---|
| ○ BauNVO | ○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der allgemeinen bzw. der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung |
| ○ BNatSchG | ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)<br>○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege<br>○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung<br>○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht<br>○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf<br>○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen<br>○ § 44 in Verbindung mit § 7:<br>Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten |
| ○ LNatSchG | ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung<br>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf |
| ○ UVPG | ○ Es wird klargestellt, dass die Umweltprüfung für Bauleitpläne nach den Maßgaben des BauGB vorgenommen wird |
| ○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht<br>(Erlass vom 09.12.2013) | ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung |
| ○ Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 20.01.2017) | ○ Darlegung der Grundlagen für die Beachtung von Großbäumen und Rahmen der Eingriffs-Bilanzierung und Kompensation |
| ○ Biotopverordnung vom 13.05.2019 | ○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung |
| ○ BBodSchG | ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“<br>(§ 1 Abs. 1 BBodSchG) |
| ○ LWG | ○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll |
| ○ Denkmalschutzgesetz | ○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale |

| | |
|---|---|
| ○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ | ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm |

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 9.2.1.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Der wesentliche Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich als Baumschulfläche genutzt. Zugeordnete Betriebsgebäude bestehen im Nordwesten des Plangebiets. In Nähe zu den Betriebsgebäuden ragen einige als Garten angelegte Flächenanteile in den Plangeltungsbereich.

Wohnnutzungen bestehen nicht innerhalb des Plangebietes, sondern im Westen, Norden und Osten außerhalb am Plangebiet.

Der „Eichenweg“ verläuft entlang der nördlichen Seite des Plangebiets und begrenzt dieses. Von Westen reichen die „Bgm.-Tesch-Straße“ und die „Dorfstraße“ mit bisher „blind“ endenden geplanten Anschlüssen bis an den Plangeltungsbereich. Beide Straßen sind durch den für KFZ nicht zugelassenen „Drosselstieg“, der parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft, miteinander verbunden. Das Wohngebiet östlich des Plangebiets ist durch den „Sperberweg“ und die „Rue de Challes“ erschlossen, von welcher zwei fußläufige Verbindungen zum Plangebiet vorgesehen sind.

Die L 107 „Hauptstraße“ liegt ca. 140 m südlich des Plangebiets und somit deutlich abgesetzt. Die Bahnstrecke Hamburg-Westerland verläuft in einer Entfernung von mehr als 500 m nordöstlich.

Gewerbebetriebe, von denen möglicherweise planungsrelevante Immissionen auf das Plangebiet wirken könnten, sind der Gemeinde Heidgraben im Umkreis des Plangebiets nicht bekannt.

Ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb ist 80 m nördlich vom Plangebietsrand vorhanden. Zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb besteht nördlich des „Eichenweg“ eine Häuserzeile. Die Gemeinde Heidgraben erkennt keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Erholungseinrichtungen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Östlich des Plangebiets liegt auf Flurstück 187/41 bzw. innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 10 ein öffentlicher Spielplatz. Der in übergeordneten Planwerken dargestellte Bereich mit einer Bedeutung für die Erholung liegt nördlich des Plangebiets.

Auf vorhandene örtliche Straßen und Wegverbindungen, die ggf. für die wohnungsnahe Erholung genutzt werden könnten (Spaziergänge etc.), wurde bereits oben hingewiesen.

## Bewertung

*Lärmemissionen / -immissionen*

Es werden aufgrund der oben umrissenen Plangebietslage von der Gemeinde Heidgraben keine planungsrelevanten Lärmimmissionen erwartet. Es besteht nach Kenntnis der Gemeinde kein besonders zu beachtendes Risiko für bedeutende Lärmbelastungen, die über die generell gültigen Immissionsgrenzwerte hinausgehen. Grundsätzlich sind folgende Grenzwerte innerhalb der Wohngebiete als maßgebliche Immissionsorte einzuhalten:

Tabelle: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1

| Nutzungsart | Orientierungswerte | | |
|---|---|---|---|
| | tags | nachts | |
| | | Verkehr [a] | Anlagen [b] |
| | dB(A) | | |
| reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete | 50 | 40 | 35 |
| allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete | 55 | 45 | 40 |
| Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen | 55 | 55 | 55 |
| Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) | 60 | 50 | 45 |
| Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE) | 65 | 55 | 50 |
| sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart | 45 bis 65 | 35 bis 65 | 35 bis 65 |

[a] gilt für Verkehrslärm;
[b] gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

**Tabelle:** Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

| Nr. | Gebietsnutzung | Immissionsgrenzwerte | |
|---|---|---|---|
| | | tags | nachts |
| | | dB(A) | |
| 1 | Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime | 57 | 47 |
| 2 | reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete | 59 | 49 |
| 3 | Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete | 64 | 54 |
| 4 | Gewerbegebiete | 69 | 59 |

*Sonstige Emissionen / Immissionen und / oder Gefährdungen:*

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsimmissionen (z.B. von landwirtschaftlichen Vollerwerbs- oder Gewerbebetrieben), Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Heidgraben nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet. Dies gilt auch mit Blick auf den landwirtschaftlichen Betrieb nördlich des Eichenwegs, da nach Bewertung der Gemeinde Heidgraben bezüglich der ggf. wirksamen Immissionswerte (Staub, Geruch, Lärm) die Bestandsbebauungen am Eichenweg als relevante Immissionsorte dichter zum landwirtschaftlichen Betrieb liegen. Somit ergeben sich aus den neuen Bebauungen keine zusätzlich einschränkend wirkenden Nutzungen (hier: vor Beeinträchtigungen zu schützende Wohn – und Arbeitsstätten).

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten mit Bezug zu ggf. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit z. B. durch Katastrophen oder Unfälle und auch der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Heidgraben nicht vor. Es ist nicht bekannt, dass ein zu beachtender Störfallbetrieb im Nahbereich des Wohngebiets besteht.

*Erholungsnutzungen:*

Das Plangebiet selbst weist eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da die Flächen von öffentlichen Verkehrsflächen aus größtenteils zwar eingesehen werden können, aber bisher nicht öffentlich zugänglich sind.

Die Nutzbarkeit der Straßen und Wege im Umkreis wird erhalten und neue Verbindungen werden eröffnet. Es sind in den Bereichen der geplanten Straßen- und Wegverbindungen nur vorübergehend während der Bauphase, aber ansonsten keine dauerhaften erheblichen Störungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zu erwarten.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Entwicklung des Wohngebietes eine Freizeitnutzung in relevanter Weise betroffen sein könnte.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Die Gemeinde Heidgraben geht davon aus, dass keine relevanten Immissionen auf zu schützende Wohnnutzungen und Arbeitsstätten wirken und dass somit kein Erfordernis zur Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen besteht. Aufgrund der Lage des Plangebiets wird auf eine gutachterliche Prüfung und Beurteilung verzichtet.

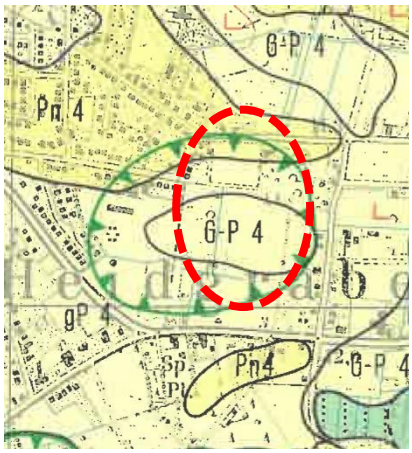
*Sonstige Emissionen / Immissionen und / oder Gefährdungen:*

Da keine sonstigen planungsrelevanten Immissionen von der Gemeinde erwartet werden und der Gemeinde auch nicht bekannt sind, werden diesbezüglich keine Maßnahmen vorgesehen.

*Erholungsnutzung:*

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine beeinträchtigenden Veränderungen zu erwarten sind und planerisch mit dieser Bauleitplanung auch nicht vorbereitet werden. Bei Umsetzung der Planung mit den angestrebten Wegverbindungen können sich Fußgänger und Radfahrer auf verkürzten Wegen auch abseits von Straßen mit KFZ-Verkehr bewegen.

### 9.2.1.2 Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche




Gemäß der Bodenkarte (Blatt 2224 „Barmstedt“ des Geologischen Landesamts SH von 1990) Eisenhumuspodsol (⇨ Kürzel gP4 in nebenstehender Abb.) und Gley-Podsol (⇨ Kürzel G-P4) an. Als Bodenart wird Sand angegeben. Im Norden des Plangebiets wird der Boden aus Flugsand gebildet (⇨ Kürzel Pn4) und das Grundwasser steht tiefer an. Die grüne Umgrenzung stellt dar, dass in dem Gebiet nach historischen Unterlagen Hochmoortorf anstand, von dem ggf. noch Reste angetroffen werden können.

Im Rahmen der Erstellung des Berichts zur Baugrundvorerkundung (Voß, 2018) wurden 14 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante vorgenommen. Demnach ist ein Mutterboden von 0,3-0,4 m Mächtigkeit anzutreffen. Unterhalb des Mutterbodens folgt ein stark feinsandiger Mittelsand, der tendenziell nach unten in einen stark mittelsandigen Feinsand übergeht (Voß, 2018). Hierbei handelt es sich vermutlich um Flugdecksand.

Versiegelungen sind nur im nordwestlichen Teil des Plangebiets vorhanden in den Bereichen der Zufahrt vom „Eichenweg“ und der Hofflächen des Baumschulbetriebs inkl. der Betriebsgebäude und eines Gewächshauses.

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen sind der Gemeinde Heidgraben aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für das Plangebiet nicht bekannt. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde, vom 13.04.2018, kann die Frage ob eine Untersuchung zur Gefahrerforschung nach dem Bodenschutzrecht notwendig ist, erst nach Vorlage der Bauakte und der Erstbewertung beantwortet werden. Für die empfohlene Bauaktenrecherche hat die Gemeinde die gewünschten Unterlagen an die Bodenschutzbehörde übersandt. Bisher wurden keine Bedenken geäußert.

Es liegen der Gemeinde Heidgraben keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor und Heidgraben ist im Anhang zur „Kampfmittelverordnung“ vom 07.05.2012 nicht benannt. Dennoch getätigte Zufallsfunde sind durch die Gemeinde bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden. Ein Erfordernis zu einer vorgezogenen Überprüfung während des Planaufstellungsverfahrens ist der Gemeinde bisher nicht bekannt.

Die Planung umfasst eine Baumschulfläche mit Betriebsgebäuden mit Anknüpfungspunkten zu randlichen Bauflächen und Verkehrswegen.

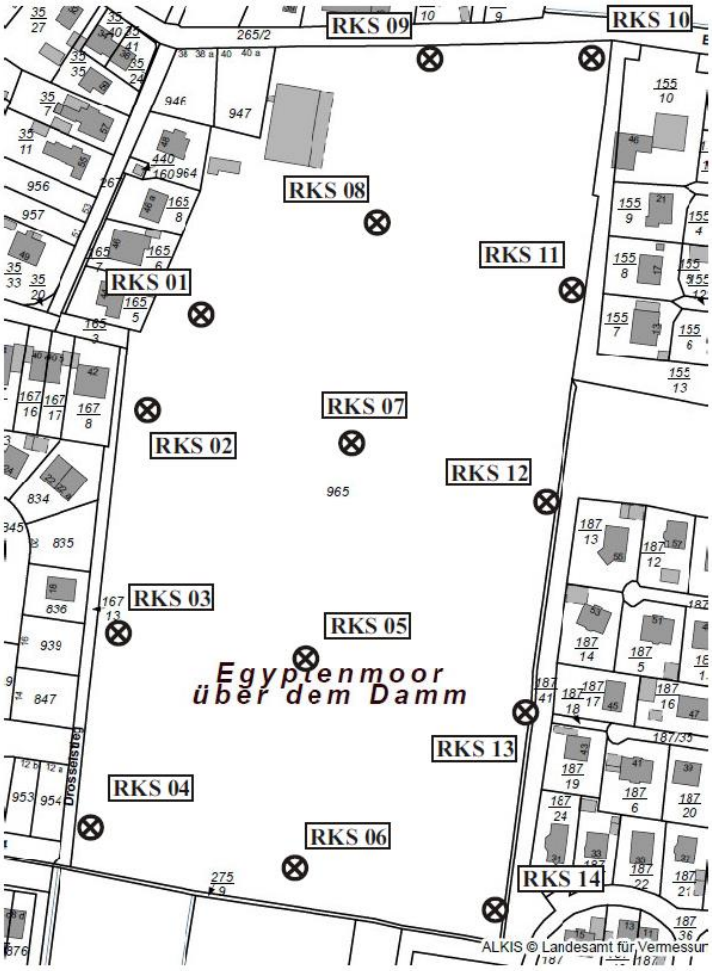



**Abb.:** Lage der Bodensondierungen in Plangebiet (Quelle: Voß, 2018)

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Die Plangebietsflächen liegen mit Ausnahme der im Zusammenhang bebauten Teilflächen im Nordwesten (⇨ Betriebsgebäude der Baumschule) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde, so dass die geplante Bebauung einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu Eingriffen führen wird.

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, S. 29, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die in der Bodenkarte dargestellten Bodentypen sind naturraumtypisch und weit verbreitet; eine besondere Seltenheit besteht nicht.

Aufgrund der bisher intensiven Baumschulnutzung ist das Potenzial zur Entstehung ökologisch hochwertiger Lebensraumtypen eingeschränkt. Auch liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines bestehenden oder geplanten Biotopverbundes oder eines Schutzgebietes.

Die Mutterbodenauflagen sind nicht für bautechnische Zwecke geeignet und werden abzutragen und für eine Wiederverwertung auf den Baugrundstücken fachgerecht zwischenzulagern sein. Bei einer Fremdnutzung sind ggf. ergänzende chemische Analysen gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu ermitteln und zu bewerten. Sande sind im Regelfall bei mindestens mitteldichter Lagerung gut tragfähig.

Sofern Ergebnisse ergänzender Untersuchungen während des weiteren Planaufstellungsverfahrens vorliegen, werden sie im geeigneten Umfang in die Planung eingestellt. Ergebnisse noch durchzuführender Bodenerkundungen und Baugrunduntersuchungen werden im Rahmen der nachgeordneten Planrealisierung zu beachten sein.

Insgesamt wird die Fläche als von „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bewertet.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf den Teilflächen des Plangebietes voraussichtlich über die neu entstehenden Versiegelungsflächen hinausgehen, denn die Mutterbodenauflagen werden im Plangebiet weitgehend umgelagert; möglicherweise werden auch andere Bodenanteile im Bereich baulicher Anlagen auszutauschen sein.

Die Baumschulfläche wird künftig nicht mehr für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Für die Herstellung geeigneter tragfähiger Baugründe wird auf Basis der Bodengrundvorerkundung der humose Oberboden im Bereich baulicher Anlagen zu entfernen sein. Auch andere nicht ausreichend tragfähige Böden, insbesondere ggf. Torfreste, Fließerde, Geschiebeböden und Beckenablagerungen werden besondere bautechnische Maßnahmen erfordern und ggf. auszutauschen oder zu überlagern sein. Zudem wird bauvorhabenbezogen eine Klärung im Vorwege der Baurealisierung erforderlich, um zum einen die individuellen Gebäude beurteilen zu können und um zum anderen kleinflächige Wechsel im Bodenaufbau erkunden zu können.

Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend zu benachrichtigen.

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 sind die gemäß der zur Zeit abgeschätzten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 künftig zulässigen Eingriffe durch Versiegelungen und Aufschüttungen / Abgrabungen bzw. Höhenangleichungen als „Regelausgleichswert von 1:0,5“ auszugleichen, da

- die Böden voraussichtlich kein dauerhaft oberflächennah (Grundwasserflurabstand < 1 m) anstehendes Grundwasser aufweisen, denn das Grundwasser steht gemäß der Bodenkarte nur zeitweise und nur Stellenweise dichter als 1 m unter Gelände an (die erhöhten Grundwasserstände, die eine Messung im Februar 2018 ergab, sind auf ein außergewöhnlich regenreiches 2. Halbjahr 2017 zurückzuführen; für die Planung der Versickerungsanlagen wurden die im Februar 2018 angetroffenen Grundwasserstände zugrunde gelegt),
- die Böden naturraumtypisch sind,
- die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und sich somit keine flächenhaften hochwertigen Lebensraumtypen mit Bindung an oberflächennah anstehendes Grundwasser entwickeln konnten
- und es sich nicht um Flächen in einem Biotopverbund handelt.

*Kompensationsmaßnahmen*

Zur Sicherstellung einer angemessenen und zugleich möglichst effektiven Bauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der Funktion der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Schutzstreifen für Knicks und Großbäume und der ansonsten entlang der Plangebietsseiten zulässigen Anlage von Mulden zur Oberflächenwassersammlung in diesen Grünflächen, die zum Teil auch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, werden innerhalb des Plangebiets keine Teilflächen mit einer flächenhaften Kompensationsfunktion zugeordnet.

Die flächenhaften Kompensationserfordernisse aufgrund der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereichs in einem Ökokonto oder in einer anderweitig naturschutzfachlich geeigneten Fläche innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs.

Der Nachweis der geplanten Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche kann nicht kompensiert werden.

### 9.2.1.3 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde am 23.03.2018 und am 21.05.2019 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Aufgrund der eindeutigen Abgrenzungen und der guten Erkennbarkeit der einzelnen Biotoptypen ist mit keinen jahreszeitlich bedingten Defiziten bezgl. der Biotoptypenzuordnung zu rechnen. Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

**Baumschulfläche**

Lage:
Flurstück 965 tlw.

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche, die noch in Teilen mit Baumschulgehölzen bestanden ist.

**Knick 1**

Lage:
Nordwestseite parallel am „Eichenweg“
auf Fl.st. 965

Vergraster Knickwall ohne zu nennenden Strauchbewuchs mit Eichen als Überhälter (= prägende Großbäume)

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG

**Knick 2**

Lage:
Nordostseite parallel am „Eichenweg“
auf Fl.st. 965

Vergraster Knickwall ohne zu nennenden Strauchbewuchs mit Eichen als Überhälter (= prägende Großbäume)

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG

**Knick 3**

Lage:
Nordostseite des Plangebiets
auf Grenze der Flurstücke 965 und 155/13

Flacher und unregelmäßiger Wall, nach Norden auslaufend

Strauchbewuchs z. T. heckenartig

Eichen als Überhälter (= prägende Großbäume)

Teile auf Fl.st. 155/13 sind im B-Plan Nr. 4, 3. Änderung, als zu erhalten festgesetzt.

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG

**Großbäume**

Die nachfolgend genannten Bäume sind für die Planung bedeutend und aufgrund ihres Standortes oder ihrer Größe landschafts- bzw. ortsbildprägend [St∅ ⇨ Stammdurchmesser in Meter gem. örtlichem Aufmaß].

- Auf Knick 1

  Von W nach O: Eiche (St∅ 0,9), Eiche (St∅1,1)

- Auf Knick 2
  Von W nach O: Eiche (St∅ 0,5), Eiche (St∅ 0,7), Eiche (St∅ 0,75), Eiche (St∅ 0,65)

- In Knick 3
  Von N nach S: Eiche (St∅ 0,7) Eiche (St∅ 0,9), Eiche (St∅ 0,6), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,7)

- In südlicher Verlängerung von Knick 3 entlang Flurstückgrenze: Eiche (St∅ 0,6), Eiche (St∅ 4x0,55), Eiche (St∅ 0,3), Eiche (St∅ 0,25)

- An Südseite des Plangebiets von O nach W: Eiche (St∅ 0,9), Eiche (St∅ 0,8), Kirsche (St∅ 0,5), Eiche (St∅ 0,85), Eiche

**Fotos: Baumreihe im Südwesten des Plangebiets am „Drosselstieg“**

(St∅ 0,65), Eiche (St∅ 0,4), Ahorn (St∅ 0,7), Ahorn (St∅ 25), Ahorn (St∅ 0,45), Ahorn (St∅ 0,5), Ahorn (St∅ 4x,55), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,35), Ahorn (St∅ 0,3), Ahorn (St∅ 0,55), Ahorn (St∅ 4x0,35)

- An Südwestseite des Plangebiets von S nach N: Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,7), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,4), Eiche (St∅ 0,35), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,4), Eiche (St∅ 0,55), Eiche (St∅ 2x0,5), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,5), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,65), Eiche (St∅ 0,55), Eiche (St∅=,45), Eiche (St∅ 0,35), Eiche (St∅ 0,5), Eiche (St∅ 0,35)
- An Nordwestseite von S nach N: Eibe (St∅0,45), Eiche (St∅ 0,25), 6 Hainbuchen (St∅ 25-0,35), 4 Obstbäume (St∅0,2-0,35), Kiefer (St∅ 0,4)

**Wald**

Lage:

Südlich des Plangebiets

Es handelt sich um einen zumeist jungen Bestand, der von Bergahorn dominiert wird. Randlich stehen einzelne Altbäume.

Am östlichen Rand geht der Bestand in eine unregelmäßige parkartige Struktur über.

Die Waldfläche war bereits zuvor Gegenstand von Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde.

**Saumstreifen mit Erdwall**

Lage:
südöstlich außerhalb des Plangebiets und im Bereich einer geplanten Fußwegverbindung zur „Rue de Challes“
Fl.st. 187/41

Die Fläche ist im B-Plan 10 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Spezifikation für die Entwicklung einer Hochstaudenflur mit einzelnen Gehölzinseln festgesetzt.

Bei dem Wall handelt es sich daher nicht um einen Knick im Sinne eines geschützten Biotops gem. § 21 LNatSchG

**Spielplatz**

Lage östlich des Plangebiets
Fl.st. 187/41

Der Spielplatz besteht in einem großen Baumbestand und ist im B-Plan Nr. 10 entsprechend festgesetzt. Auch eine fußläufige Verbindung zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 ist im B-Plan Nr. 10 bereits dargestellt.

**Gräben**

Lage:
Entlang der Südseite des Plangebiets in Ost-West-Richtung verlaufend

Der Graben führt nicht dauerhaft Wasser

Es sind keine Röhrichte oder andere naturnahe Gewässerstrukturen vorhanden.

Lage:
Im mittleren und im südlichen Teil des Plangebiets
auf Fl.st. 965

Es sind keine Röhrichte oder andere naturnahe Gewässerstrukturen vorhanden.

An den Ufern und teilweise am Grabengrund sind Flatterbinsen vorhanden.

**Wohnbebauungen mit Gärten und Grünflächen**

Lage:
Wohnbebauungen: nur außerhalb des Plangebiets

- im Westen an „Bgm.-Tesch-Straße“ und an „Dorfstraße“
- im Norden nördlich „Eichenweg“
- im Osten Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 4 und 10

Gartennutzungen ragen von Wohnbebauungen an der „Dorfstraße“ im Nordwesten in das Plangebiet,

Es besteht gegenüber den durch die Baumschule genutzten Flächen eine Einfassung durch hohe Hecken und einzelne Bäume.

Im Südosten reicht an der „Rue de Challes“ (⇨ B-Plan Nr. 10) eine randliche Grünfläche (Scherrasen mit einzelnen relativ jungen Gehölzen) bis an das Plangebiet.

Im B-Plan Nr. 10 ist hier eine Option zur Herstellung einer Fußläufigen Verbindung verzeichnet.

**Baumschulgebäude und Betriebsfläche**

Lage:

Nordwestlicher Teil von Fl.st. 965

Das Grundstück wird vom „Eichenweg“ aus erschlossen. Es sind neben einer Lagerhalle mit Büroraum befestigte Hofflächen, Lagerflächen und ein Gewächs-/Anzuchthalle vorhanden.

**Straßen, Verkehrsflächen**

Es handelt sich um Verkehrsflächen ohne naturnahe Strukturen, die Seitenstreifen werden intensiv gepflegt und / oder sind starken Störungen ausgesetzt

Lage:
im Norden: „Eichenweg“ mit Gehweg in wassergebundener Decke (s. Foto links)

Weitere Verkehrsflächen sind:

„Bgm.-Tesch-Straße“ westlich des Plangebiets

„Drosselstieg“ entlang westlicher / südwestlicher Plangebietsseite

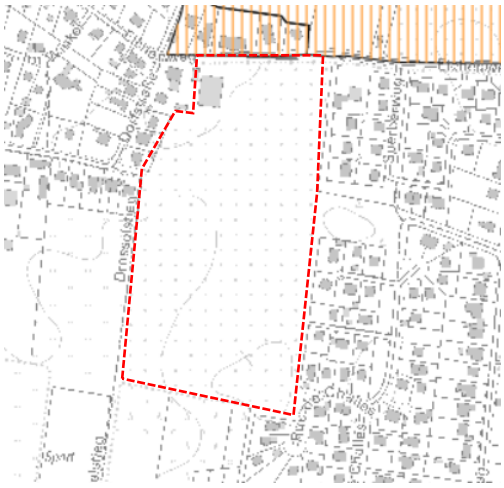
„Dorfstraße“ westlich des Plangebiets

*Alle Bilder: Pollok 2018, Lindemann 2019*

Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Eine Auskunft des LLUR vom 01.02.2018 beinhaltet keine Hinweise auf prüfungsrelevante Pflanzenarten im Plangebiet.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ (= LSG 8 des Kreises Pinneberg) liegt nördlich des „Eichenwegs“ und somit zwar in Nähe, aber außerhalb des Plangebiets (s. rote Umgrenzung in nebenstehender Abb., Quelle: LLUR, LVermGeo, 2019).



Auch liegt weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet in Nähe (3 km-Umkreis) zum Plangebiet, so dass diesbezüglich bedeutende Arten oder Lebensraumtypen nicht betroffen sein können.

**Bewertung**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

| | |
|---|---|
| Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung | • Knicks<br>⇨ Es handelt sich um geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG<br>• Großbäume mit Stamm∅ ab ca. 0,6 m inkl. entsprechender Großbäume der Knicks sowie Baumreihe am „Drosselstieg“ – vgl. obige Bestands-Aufstellung<br>⇨ Es handelt sich um landschafts- bzw. ortsbildprägende Großbäume<br>• Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. B-Plan Nr. 10<br>⇨ Es handelt sich um Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes entsprechend verbindlicher Regelungen einer Satzung |
| Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung | • Sonstige Gehölze, sonstiger Baum (Stamm∅ < 0,6 m) – auch in Gärten – sofern nicht höher bewertet<br>• Wald<br>⇨ Die Gehölze sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet. |

| | |
|---|---|
| Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung | • Baumschulfläche<br>• Gräben<br>• Gartenbereiche und Grünflächen<br>• Straßenseitenstreifen<br>⇨ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der angrenzenden Nutzung ausgesetzt |
| Flächen mit erheblichen Vorbelastungen | • Bereits bebaute Flächen mit Teil – oder Vollversiegelungen<br>• Verkehrsflächen inkl. Gehwege / Radwege |

Da zum einen keine unmittelbare Nähe zu den o.g. Natura-2000-Gebieten besteht und da zum anderen aufgrund des Planungscharakters mit der Folge von Wohnbebauungen im bisherigen Außenbereich keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch z. B. Nährstoff- oder sonstige Schadstoffemissionen zu erwarten sind, ist von Seiten der Gemeinde Heidgraben ein Erfordernis für vertiefende FFH-Verträglichkeits(vor)untersuchungen zur Prüfung gemäß § 34 BNatSchG nicht erkennbar.

**Artenschutzrechtliche Bewertung**

Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten. Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (hier: Baumschulnutzung), Gartenflächen und der Saumstreifen auch zur Herstellung von Verkehrsanbindungen führt zu keinen bilanzierungsrelevanten Eingriffen, da die Beanspruchung derartiger Flächen mit „allgemeiner Bedeutung“ bereits bei den Ermittlungen des Kompensationsbedarfs zum „Schutzgut Boden“ bei der Festlegung der dort genannten Kompensationsfaktoren berücksichtigt wird.

Voraussichtlich können alle Großbäume mit Stammdurchmessern von 0,6 m und mehr (⇨ landschaftsprägende Großbäume) erhalten werden.

Von den sonstigen Großbäumen (mit Stammdurchmessern von < 0,6 m) werden voraussichtlich nur wenige verloren gehen, um Verkehrsanbindungen an benachbarte Plangebiete im Westen herzustellen.

Knickverluste werden sich voraussichtlich auf wenige Meter Knickstrecke, die zur Herstellung einer verkehrstechnisch geeigneten Anbindung an den „Eichenweg“ unvermeidbar sind, beschränken. Eingriffe können durch die Platzierung der Anbindung in den Bereich der bisherigen Baumschulzufahrt minimiert werden. Der Knick weist im betroffenen Bereich keinen Großbaumbewuchs auf. Auch Strauchbewuchs ist auf den vergrasten Wällen nicht vorhanden.

Das Ausgleichserfordernis beträgt im vorliegenden Fall entsprechend Ziffer 5.2.1 letzter Spiegelstrich des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 „1:1“.

Das Ausgleichserfordernis für Knickeingriffe kann bis zur Hälfte durch Aufwertung eines degenerierten Knicks und ansonsten durch Knickneuanlagen bzw. durch Zuordnung einer ausreichenden Knickstrecke in einem anerkannten „Knick-Ökokonto“ erfolgen.

Ansonsten werden Knicks als Biotope gemäß § 21 LNatSchG gesichert. Zudem können parallel zu Knicks ausreichend breite Saumstreifen angelegt und als Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB oder als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

In den Knicksaumstreifen und den Grünflächen zum Schutz der Knicks und der Großbäume besteht die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Gehölze, denn in diesen Flächen ist

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Ausnahme der Anlagen von Mulden zur Regenwassersammlung und -versickerung
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

nicht gestattet.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. 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.

Aufgrund der gemeindlichen Planungsziele und der bisherigen Planung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Über das zuvor beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind voraussichtlich keine weiteren Maßnahmenerfordernisse zu erwarten.

#### 9.2.1.4 Schutzgut Tiere

Die Gemeinde Heidgraben verzichtet aufgrund der angetroffenen Nutzungs- und Biotoptypen und der daraus abgeleiteten allgemeinen Bedeutung des Plangebiets sowie aufgrund der angestrebten Erhaltung der Großbäume und Knicks auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz. Es wird eine Potenzialabschätzung mit Bewertung entsprechend der nachfolgenden Angaben in die Planung eingestellt und so den artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung entsprochen.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potenzialabschätzung vorkommen können und somit planungsrelevant sind:

- An umliegenden Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch der Großbäume im und am Plangebiet) können während des Sommerhalbjahres verschiedene **Brutvögel** vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (Turdus merula), Singdrossel (Turdus philomelos), Zilpzalp (Phylloscopus collybita) und Buchfink (Fringilla coelebs).

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (Parus major), Blaumeise (Parus caeruleus) oder Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus) angenommen werden.

Brutvögel an Gebäuden (Baumschulbetriebsgebäude und auf benachbarten Flächen) können z. B. Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Rauchschwalbe (Hirundo rustica) und Haussperling (Passer domesticus) sein.

**Abb**: Nester im/am Bestandsgebäude (links: Rauchschwalbe, rechts *indet*.; Mai 2019)

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und während der Geländebegehungen am 23.03.2018 und am 21.05.2019 nicht gesichtet worden. Zugleich waren die Großbäume nur teilweise einsehbar. Insgesamt kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Großbäume Höhlungen aufweisen, die von den o. g. allgemein verbreiteten Arten angenommen werden.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung der Baumschulflächen sowie der Gartenflächen sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

- Zudem können Sommerquartiere von **Fledermausarten** wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in den Gebäuden und Großbäumen im und am Plangebiet vorhanden sein.

  Im / am Plangebiet weisen die strukturreichen Gärten und Großbäume eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf. Das gilt vor allem für die Plangebietsränder im Norden, Osten und Süden.

  Winterquartiere werden für das Betriebsgebäude und die ggf. entfallenden Bäume aufgrund der fehlenden Frostfreiheit während des Winters ausgeschlossen.

- In den betroffenen Gehölzbeständen (Straßenanbindungen, Gartenbereiche und sonstige Gehölze des Baumschulgeländes) werden Vorkommen der **Haselmaus** aufgrund der intensiven Nutzungen ausgeschlossen; es wurden bei den Geländebegehungen keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von Haselmäusen gefunden, so dass hier keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen ist.

- Ein naturnahes Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die angetroffenen Gräben weisen keine naturnahen Strukturen auf und der Graben im Süden ist stark beschattet. Das Plangfebiet kann daher nur eine allgemeine Bedeutung als Landlebensraum für allgemein verbreitete **Amphibienarten** wie Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch haben, die artenschutzrechtlich nicht relevant sind. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Moorfrosch oder Kammmolch) liegen

auch in Kenntnis einer negativen Datenauskunft des LLUR vom 01.02.2018 nicht vor. Hinweise auf ausgeprägte Wanderstrecken liegen auch vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets zwischen Bestandsbebauungen am Ortsrand nicht vor.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für **Fischotter** oder **Biber** sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.
- **Reptilien** (z. B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Datenabfrage aus dem Artenkataster des LLUR wurden keine Artenvorkommen mit einer Relevanz für das Plangebiet mitgeteilt (Datenauskunft vom 01.02.2018).

Sonstige artenschutzrechtlich und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von geschützten Teilen von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG und nicht in einer Nähe zu einem FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet (vgl. Schutzgut Pflanzen).

**Artenschutzrechtliche Prüfung / Eingriffe**

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können. Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

| **Artengruppe** | **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?** | **Anmerkungen und Hinweise Resümee: Werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?** |
|---|---|---|
| **Amphibien** | **Nein** | Gewässer und Hauptwanderrouten sind nicht vorhanden. Es kann nur sein, dass einzelne Individuen der Erdkröte, des Teichmolchs und des Grasfrosches sich ggf. während der Landlebensphasen hier aufhalten.<br>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.<br>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher **nicht** vorliegen.* |
| **Reptilien** | **Nein** | In dem Plangebiet sind keine Kernhabitate der Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Teilflächen aufhalten, die zur Bebauung anstehen. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.<br>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher **nicht** vorliegen.* |
| **Vögel** | **Ja / Nein** | Einzelgehölze und bestehende Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung.<br>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei **Einhaltung der Schonfrist** aus § 39 Abs. 5 BNatSchG **nicht** vorliegen.* |
| **Säugetiere - Fledermäuse** | **Ja / Nein** | Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch synanthrope Arten wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Sommerquartiere können nur in Großbäumen mit Höhlen oder mit z.B. abgelösten Rindenpartien oder in Gebäuden bestehen. Winterquartiere fehlen.<br>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.<br>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn für Arbeiten an Großbäumen und Gebäuden eine Schonfrist vom 01.März bis zum 31. Oktober eingehalten wird.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei **Einhaltung der Schonfrist nicht** vorliegen.* |
| **Säugetiere - sonstige** | **Nein** | Es sind nach Überprüfung in der Örtlichkeit (bezügl. Haselmaus) keine Vorkommen festgestellt worden, keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezügl. Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.<br>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher **nicht** vorliegen.* |
| **Fische und Neunaugen** | **Nein** | Es sind innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Oberflächengewässer vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird. |
| **Libellen** | **Nein** | Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen betroffen, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird. |
| **Käfer** | **Nein** | In dem Plangebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor bzw. es wird die Erhaltung der Großbäume angestrebt.<br>Diese Artengruppe kann bei Erhaltung der Großbäume nicht erheblich betroffen sein.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Erhaltung der Großbäume **nicht** vorliegen.* |

| | | |
|---|---|---|
| **Weichtiere** | **Nein** | Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird. |

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es „verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. […] (Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Erhaltung der Großbäume (⇨ Stammdurchmesser > 0,4 m) und bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt eine Schonfrist vom 01.März bis 31. Oktober.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Entsprechendes gilt bezüglich der Fledermausarten unter Beachtung der bis Ende Oktober andauernden Schonfrist. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Es gehen vom Wohngebiet keine Wirkungen aus, die das nördlich des „Eichenwegs“ bestehende LSG 8 des Kreises Pinneberg, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet beeinträchtigen könnten.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Alle Arbeiten an Gehölzen und der Abriss der Gebäude dürfen zum Schutz von Vogelarten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Bezüglich des Schutzes von Fledermäusen ist eine bis zum 31. Oktober verlängerte Schonfrist einzuhalten – sofern Großbäume mit Höhlungen oder andere potenziellen Fledermausquartiere betroffen sind. Eine Abweichung

von den genannten Zeiträumen bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

Da bei Einhaltung der genannten Schonfristen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind auch im Zuge der nachgeordneten Aufstellung eines Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Die Einhaltung der Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

#### 9.2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verläuft ein ca. 200 m langer Graben in Nord-Süd-Richtung etwa mittig im Plangebiet und ein Graben besteht an der südlichen Plangebietsgrenze (⇨ vgl. Schutzgut Pflanzen). Weitere Oberflächengewässer sind nicht bekannt.

Gemäß den Angaben der Bodenkarte steht das Grundwasser wie folgt unter Gelände an:

| Bodentyp | GW unter Flur<br>feucht Zeit | GW unter Flur<br>trockene Zeit |
|---|---|---|
| Pn4<br>Eisenhumuspodsol<br>aus Flugsand | tiefer als 2 m | tiefer als 2 m |
| gP4<br>Eisenhumuspodsol,<br>vergleyt aus Sand | um 1 m<br>für Heidgraben wird eine tlw. GW-Absenkung<br>bis > 2m angegeben | um 2 m<br>für Heidgraben wird eine tlw. GW-Absenkung<br>bis > 2 m angegeben |
| G-P4<br>Gley-Podsol aus Sand | 0,5 bis 1 m<br>für Heidgraben wird eine tlw. GW-Absenkung<br>bis > 2 m angegeben | 1 bis 1,5 m<br>für Heidgraben wird eine tlw. GW-Absenkung<br>bis > 2 m angegeben |

Im Rahmen der Bodenvorerkundung wurden Wasserstände zwischen 0,40 und 1,90 m unter GOK festgestellt (Voß, 2018). Der Großsteil der Sondierungen weist Grundwasserspiegelstände zwischen 0,40 und 1,20 u. GOK nach, eine Ausnahme bilden zwei Sondierungen, die im höher liegenden Bereich abgeteuft wurden und einen Grundwasserspiegel bei 1,90 m u. GOK aufzeigen (RKS 09 und RKS 10, vgl. Karte im Schutzgut Boden). Aufgrund niederschlagreicher Vormonate kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die festgestellten Grundwasserspiegelstände im oberen Bereich der natürlichen Schwankungen liegen (Voß, 2018).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet (WSG). Die Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „Elmshorn Köhnholz / Krückaupark“ liegt ca. 230 m nördlich des „Eichenwegs“.

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Die beiden vorhandenen Gräben werden auf der nachgeordneten Planungsebene in das konkretisierte Planungskonzept einzubinden sein. Das im Plangebiet vor allem aufgrund der zusätzlich befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird voraussichtlich in einem neuen System gesammelt und entsprechend der Vorgaben eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes abgeleitet. Dabei werden die vorhandenen Gräben ggf. auch eine Retentionsfunktion übernehmen.

Durch die künftigen Bebauungen werden kleinräumig die Oberflächenabflüsse und somit auch die grundstücksbezogene Speisung des Grundwassers verändert.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Bezüglich des betroffenen Grabenabschnitts besteht kein Kompensationsbedarf, da der Graben ausschließlich der Entwässerung der Baumschulfläche (Flurstück 965) dient und keine naturnahen Strukturen aufweist. Im Übrigen werden zusätzliche Sammel- und Versickerungsmulden im Plangebiet angelegt. Eine dauerhafte Wasserführung der Gräben und Mulden besteht nicht.

Aufgrund des zumindest zeitweise relativ oberflächennah anstehenden Grundwassers wird das anfallende Niederschlagswasser über Versickerungsmulden und Staugräben gedrosselt an den südlich verlaufenden Graben abgegeben.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers auf Grundlage eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

Aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers sind ggf. Keller gegen drückendes Wasser abzudichten. Für die Herstellung der Baugrube ist eine genehmigungspflichtige Grundwasserabsenkung erforderlich.

Auch beim Straßenbau ist der relativ hohe Grundwasserspiegel zu berücksichtigen. Während der Bauzeit muss mit einer vorübergehenden Wasserhaltung gearbeitet werden. Konkrete Angaben und Maßnahmen sind in der nachgeordneten Bauausführungsplanung zu ergreifen und zu beachten.

### 9.2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die im Westen, Norden und Osten bestehenden Bestandsbebauungen, die randlichen Gehölzreihen und die Gehölzflächen im Süden relativ gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist, denn es sind keine offenen Situationen gegenüber der offenen Landschaft vorhanden.

Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammelbecken o. ä. sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen der Gemeinde Heidgraben aus den gemeindlichen Planungen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor.

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden. Bestehende Abschirmungen gegenüber einwirkenden Winden werden nicht geändert. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf.

### 9.2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine große zusammenhängende Baumschulfläche zwischen

- den Bestandsbebauungen im Westen mit Großbaumbestand vor allem am südwestlichen Plangebietsrand,
- dem „Eichenweg“ mit nordseitig bestehenden Bebauungen und straßenbegleitenden Knicks samt Großbäumen,
- den Bestandsbebauungen im Osten mit Großbaumbestand vor allem am nordöstlichen Plangebietsrand
- und strukturreicheren Gehölzflächen / Wald im Süden des Plangebiets, zu dem auch einzelne Großbäume gehören.

Auf die bisherigen Nutzungen und die bestehenden Biotoptypen einschließlich der gliedernden Knicks und der landschafts- bzw. ortsbildprägenden Großbäume im und am Plangebiet wurde bereits insbesondere in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen – insofern sei hier auf dieses Kapitel (9.2.1.3) verwiesen.

Das Gelände ist insgesamt nur geringfügig geneigt, wobei die Höhen von im Nordosten von +12,20 m NHN in südwestlicher Richtung auf rund +10,5 m NHN abfallen.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der randlichen Bebauungen, der Gehölzflächen im Süden, der Knicks und der Großbäume nicht.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. -flächen für die Öffentlichkeit sind im und am Plangebiet nicht vorhanden (vgl. „Schutzgut Mensch).

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Es wird insgesamt eine gegenüber der Ortslage bereits durch Bebauungen, Knicks, Gehölzflächen und Großbäume weitgehend abgeschirmte Fläche mit weitgehend fehlenden Sichtbeziehungen zur freien Landschaft überplant, so dass die Ortslage eine sich einfügende Erweiterung erfahren wird.

Dabei werden sowohl die Knickstrecken – mit Ausnahme geringer Verluste –, die Baumreihe und die sonstigen prägenden Großbäume als gliedernde naturnahe Elemente durch die Darstellung linienförmiger Grünflächen erhalten und in das Bebauungskonzept integriert. Baumverluste beschränken sich voraussichtlich auf Bäume von nichtprägendem bzw. ortsbildbestimmendem Charakter. Die Gesamtheit der Baumreihe im Südwesten des Plangebiets wird infolge des Verlustes eines Baums zur Herstellung einer Verkehrsanbindung an die „Bgm.-Tesch-Straße“ nicht wesentlich beeinträchtigt.

Durch die Planung werden nicht nur bisher unbebaute Flächen des planungsrechtlichen Außenbereichs bebaut, sondern es werden auch die im / am Plangebiet verbleibenden Knicks, Gehölzflächen und Großbäume in einen neuen Nutzungszusammenhang gestellt.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Die Knicks und die Großbäume als bestehende Gliederungs- und Eingrünungsstrukturen werden entsprechend der Beschreibungen in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ (Kap. 9.2.1.3) erhalten und nach dem derzeitigen Stand der Planung künftig teilweise innerhalb von öffentlichen Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB liegen. Geringe Verluste werden zur Herstellung einer Verkehrserschließung zum Westen und zur Herstellung geeigneter Bauflächen nicht vermeidbar sein.

Bei ergänzender Pflanzung neuer Bäume, durch die Erhaltung der prägenden Großbäume bzw. bei Anpassung der Baugrenzen sowie der Grundstückszuschnitte an Baumstandorte und -kronen wird das Landschafts- bzw. Ortsbild in angemessener Weise bewahrt und so neugestaltet, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Zugleich wird es nicht möglich sein und es ist auch nicht Ziel der Gemeinde Heidgraben, die künftige Bebauung vollständig vor einer Sichtbarkeit abzuschirmen.

### 9.2.1.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches selbst und in einer planungsrelevanten Nähe sind entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale vorhanden bzw. der Gemeinde Heidgraben bekannt. Auch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzbehörde, kann keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale feststellen (Mitteilung vom 20.04.2018).

Auf die Lage des Plangebiets

- östlich der „Bgm.-Tesch-Str.“ und „Dorfstraße“ mit vorhandenen Wohnbebauungen,
- südlich des „Eichenwegs“ mit Wohnbebauungen,
- westlich „Sperberweg“ und der „Rue de Challes“ mit Wohnbebauungen
- und nördlich unbebauter Flächen, zu denen auch ein Waldbestand gehört,

wurde bereits in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Mensch …“, „Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“ und „Wasser“ eingegangen. Die geplante Wohnbebauung schließt also an Bestandsbebauungen der Ortslage an und bewahrt zugleich Großbäume und Knicks als gliedernde Grünstrukturen.

Die o. g. und ggf. weitere vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung auf Grundlage einer der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch die Gemeinde Heidgraben bzw. einen

privaten Erschließungsträger zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Genehmigung und Ausführungsplanung einzubeziehen.

Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind derzeit nicht bekannt.

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Das Plangebiet ist bezüglich etwaiger baulicher Kulturdenkmale ohne Bedeutung.

Die Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zu einem Wald war bereits in Vorbereitung dieser Bauleitplanung Gegenstand eines Vorgesprächs der Gemeinde Heidgraben mit der zuständigen Forstbehörde. Entsprechend ähnlicher Situationen in der Ortslage strebt die Gemeinde Heidgraben eine Unterschreitung des einzuhaltenden Waldabstands auf 15 m an, wobei für den Bereich zwischen 15 m und 30 m ab dem Waldrand besondere Anforderungen an den Brandschutz bestehen sowie eine Einzelfallprüfung durch die untere Forstbehörde und den Kreisbrandschutzingenieur zu erwarten ist, damit keine erhöhte Brandgefahr entsteht.

Die Gemeinde Heidgraben geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Entwicklung eines Wohngebietes mit zugeordneten Erschließungsstraßen, Wohnwegerschließungen und Fußwegverbindungen nicht entstehen werden.

Das örtliche Nutzungsgefüge wird lediglich durch die Wandlung einer Baumschulfläche in ein Wohngebiet verändert, bleibt aber ansonsten bestehen.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Archäologische Fundstellen können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und bedürfen der Betrachtung im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung, sofern während der Bauausführung Auffälligkeiten auftreten sollten.

Bezüglich der Oberflächenwasserableitung bedarf es vorhabenbezogen vor einer Realisierung der Planung einer entwässerungstechnischen Überprüfung und Festlegung einer fachlich geeigneten und technisch realisierbaren Lösung zur Regenwasserbeseitigung. Der Nachweis ist gegenüber der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu führen.

Bezüglich des südlich benachbarten Waldes soll im vorliegenden Fall der 30 m messende Waldschutzabstand gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG SH auf 15 m reduziert werden. Geplante Bebauungen bedürfen voraussichtlich einer Einzelfallprüfung zur Sicherstellung einer unterdurchschnittlichen Brandgefahr.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf besteht.

### 9.2.1.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die bisherige Baumschulnutzung, durch Knicks, eine Vielzahl von Großbäumen, die an drei Seiten umgebenden Wohnbebauungen mit Gemeindestraßen sowie durch unbebaute Flächen im Süden, zu denen auch ein Wald gehört, geprägt ist.

In den Kapiteln 9.2.1.1 bis 9.2.1.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Außenbereich Auswirkungen vor allem auf die

Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und sonstige Sachgüter entstehen können bzw. werden, dass die zu erwartenden Eingriffe jedoch deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können. Bezüglich des Artenschutzes sind Ausführungsfristen zu beachten. Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten bzw. bekannt.

### 9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

**Entwicklung bei Durchführung der Planungen**

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans soll entsprechend den ortsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Heidgraben zu einer Vorbereitung einer Wohnbebauung in räumlichem Zusammenhang mit der Ortslage führen.

Hierdurch kann die Gemeinde im Rahmen der landesplanerisch zugewiesenen Möglichkeiten Bauflächen für den örtlichen und überörtlichen Bedarf bereitstellen, so dass der hohen Nachfrage entsprochen werden kann und die Gemeinde nicht ausschließlich auf eine wohnbauliche Entwicklung angewiesen ist, die auf die Innenentwicklung ausgerichtet ist. Die Gemeinde kann somit aktiv den wohnbaulichen Entwicklungsprozess mitgestalten.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebiets durch die Entwicklung naturnaher Grünflächen minimiert und ansonsten durch die Zuordnung von Kompensationsflächen extern im naturräumlichen Zusammenhang vollständig kompensiert werden.

**Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22. Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft steht einer Bebauung entgegen.

Ohne diese planerische Entwicklung im Außenbereich würden für eine längere Zeit keine dem Bedarf entsprechenden frei zum Erwerb stehenden Baugrundstücke in der Gemeinde Heidgraben angeboten werden können. Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde würde dann wieder vorwiegend auf Maßnahmen der „Innenentwicklung“ beschränkt sein.

Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich bzw. für Baumschulzwecke genutzt werden.

## 9.3 Zusätzliche Angaben

### 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet werden und deren Ergebnisse inhaltlich genutzt.

*„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“*

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden im Sinne einer „Abschichtung“ der Planung grundlegende Aussagen bezüglich der zu erwartenden Eingriffe und deren Kompensierbarkeit getroffen, ohne Details festzulegen. Die konkrete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird schutzgutbezogen in den Umweltbericht zur nachgeordneten B-Plan-Aufstellung zu integrieren sein.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 BNatSchG i. V. m. den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇨ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇨ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

*„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“*

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG werden Aussagen zum Artenschutz auf Grundlage der örtlichen Biotoptypenkartierung bei Ergänzung durch Angaben des LLUR in Form einer Potenzialanalyse in die Planung eingestellt. Die Ergebnisse bezüglich möglicherweise betroffener nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten werden in den Umweltbericht in die Kapitel zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bebauungsplanungen beachtet.

*Baugrundvorerkundung*

Zur Erkundung des Baugrunds wurde eine Baugrundvorerkundung durchgeführt, deren Ergebnisse für die Beurteilung der Eignung als Baugrund und für die Erstellung der Planung / des Umweltberichtes genutzt werden.

*„Wasserwirtschaftliches Konzept“*

Zur Klärung einer geeigneten Erschließung und zur Entwicklung eines umsetzbaren Entwässerungskonzeptes wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet, dessen Inhalte für die Erstellung der Planung / des Umweltberichtes genutzt werden.

*Umweltverträglichkeitsprüfung*

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde für diese F-Plan-Änderung und den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 durch eine gemeinsame Beteiligung der von den Planungen betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträger und der Naturschutzverbände durchgeführt, ausgewertet und die Stellungnahmen, Anregungen und die vorgebrachten umweltrelevanten Informationen einschließlich der bereits vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 1 LaplaG entsprechend der Beratungen sowie des Beschlusses der Gemeindevertretung in die individualisierten „Entwurfsplanungen“ eingestellt.

Nach Kenntnis der Gemeinde Heidgraben wird voraussichtlich festgestellt werden können, dass auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen unter Berücksichtigung und Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

### 9.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mit einem Fokus auf die Ebene des Bebauungsplans werden im Rahmen der Plankonkretisierung bzw. der Planumsetzung voraussichtlich folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen werden zuzuordnen sein:

- Alle prägenden Großbäume ab einem Stammdurchmesser von ca. 0,6 m (auch bei Lage auf einem Knick) und aufgrund der Lage in einer Baumreihe (⇨ südwestlicher Rand an „Drosselstieg“) unterliegen dem Schutz des LNatSchG. Eingriffe in derartige Bäume bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.
    - Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m der prägenden Großbäume dürfen keine baulichen Anlagen hergestellt werden, keine Erdarbeiten durchgeführt und keine Aufschüttungen und / oder Abgrabungen ausgeführt werden bzw. es werden die Bestimmungen der DIN 18920 sowie der RAS-LP-4 einzuhalten sein.
    - Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Knicks sind gemäß § 21 LNatSchG geschützte Biotope.
    - Die fachgerechte Pflege und die Erhaltung sind Aufgabe des Eigentümers und ggf. des Ausführenden von Arbeiten im Nahbereich der Gehölze.
- An Knicks sind ausreichende Saumstreifen von Beeinträchtigungen frei zu halten, die ökologischen Funktionen des Knicks sind zu erhalten.
    - Die Erhaltung der Knickschutzstreifen obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.
    - Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sowie bei baulichen Tätigkeiten an vorhandenen Gebäuden sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten; insbesondere sind Schonfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zum Schutz möglicher Vogel- und Fledermausvorkommen einzuhalten.
    - Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.
- Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ sollen voraussichtlich außerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden. Die Zuordnung ausreichend bemessener Kompensationsflächen steht noch aus und ist im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauantragstellung vorzunehmen.

- Die Bereitstellung der Flächen und die Sicherung einer geeigneten naturnahen Entwicklung im Zuge der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung muss durch die plangebende Gemeinde Heidgraben sichergestellt werden.

- Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“ sollen durch die Erhaltung der Knicks und Großbäume so weit gemindert werden, dass keine erheblichen Eingriffe verbleiben.
  - Die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen muss durch die Gemeinde Heidgraben sichergestellt werden.
- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasser- und Schutzwasserentsorgung bedarf es im Zuge der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung oder der Realisierungsplanung einer fachtechnischen Prüfung bestehender Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
  - Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden im Zusammenwirken mit der plangebenden Gemeinde Heidgraben.

### 9.3.3 Kumulierende Vorhaben / Planungen Grenzüberschreitender Charakter der Planung

Der Gemeinde Heidgraben liegen keine Angaben oder Hinweise auf kumulierend wirkende Planvorhaben vor.

Einen grenzüberschreitenden Charakter weist die Planung nicht auf.

## 9.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl

In der Gemeinde Heidgraben sind die Flächenkapazitäten in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebieten weitestgehend erschöpft. Bei der Ermittlung geeigneter Erweiterungsflächen legt die Gemeinde besonderen Wert auf potentielle Wohnbauflächen in der Nähe zum vorhandenen Ortskern und den dort vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen. Künftige Wohnbauentwicklung soll zudem an vorhandene Wohnbereiche anschließen.

Das bebaute Siedlungsgebiet der Gemeinde Heidgraben ist von Landschaftsschutzgebieten umgeben, die eine Bebauung begrenzen.

Von Seiten der Gemeinde wurden insgesamt 14 bisher unbebaute Flächen hinsichtlich einer Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung geprüft, darunter auch der hier zur Rede Bereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans, der mit der fortlaufenden Nummer 8 mitbetrachtet wurde. Die innerörtliche Lage in fußläufiger Entfernung zum „Marktreff“, die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und auch die vergleichsweise „günstigen Voraussetzungen zur Erschließung des Geländes“, sowie die benachbarte Wohnnutzung geben dieser Fläche den Vorrang vor den anderen Gebieten. Die Gemeinde hat sich daher für die Fläche 8 entschieden.

Die Fläche der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit für Baumschulzwecke genutzt.

Die Darstellung der randlichen Grünflächen dient der Erhaltung von Knicks und Großbäume sowie zur Sicherstellung einer innerörtlichen Durchgrünung als besonderem Qualitätsmerk-

mal. Aufgrund der Bodenverhältnisse mit den zumindest zeitweise oberflächennah anstehendem Grundwasser wird es zudem erforderlich sein, Grünflächen auch zur Herstellung von Retentionsräumen für das anfallende Oberflächenwasser zu nutzen, und zwar dies in Verbindung mit bestehenden Gräben.

Die Verkehrserschließung nimmt bestehende Anbindungsmöglichkeiten auf, so dass auch neue innerörtliche Querverbindungen entstehen, die zum Teil nur für Fußgänger nutzbar sein sollen.

Prüfungen bezüglich der Verkehrsanbindungen, der Flächenentwässerung und des Bodens haben ergeben, dass keine Aspekte der Planung entgegenstehen. Auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Bebauung nicht entgegen.

Die Gemeinde Heidgraben sieht daher in der Bebauung des Planungsgebietes eine geeignete Möglichkeit, der ihr landesplanerisch zugewiesenen Wohnfunktion nachzukommen und in angemessenem Umfang Wohnbauflächen bereitzustellen.

Die zur Verfügung stehende Fläche bietet sich hierfür an, da sie bereits an drei Seiten durch Bebauungen eingefasst wird.

## 9.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Heidgraben hat den Beschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Straße“ gefasst für die Flurstücke 965, 275/9 tlw., 187/18 und 187/41 tlw. der Flur 2, Gemarkung Heidgraben. Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt 5,6 ha.

**Übergeordnete Planungen** stehen der gemeindlichen Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ist durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 22 gegeben. Eine Darstellung als geeignete Baufläche ist bereits im Landschaftsplan enthalten. Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde, aber an drei Seiten sind bereits angrenzende Wohnbebauungen vorhanden (westlich, nördlich und östlich).

Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des **Schutzguts Mensch** werden nicht erwartet. Es sind keine relevanten Immissionen auf zu schützende Wohnnutzungen und Arbeitsstätten ermittelt worden, so dass kein Erfordernis zur Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen besteht. Auch die Erholungsnutzung und Erholungsfunktion sind nicht betroffen.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen durch die Entwicklung von Bauflächen einschließlich der Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Aufschüttungen oder Abgrabungen bzw. Höhenangleichungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Auch Verkehrsflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft / für Retentionsräume sind zu erwarten. Die Abgeltung des Kompensationsbedarfs wird extern durch die Zuordnung von Ökopunkten eines Ökokontos vorgesehen und auch möglich sein. Es wird empfohlen, den anfallenden Oberboden ebenso wie weitere Aushubbodenmengen möglichst ortsnah wiederzuverwenden und hierfür im Zuge der Bauausführungsplanung ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt** könnten allgemein durch Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen, da hier als faunistische Potenzialabschätzung Vogelbrut- und -aufzuchtplätze bestehen könnten. Beeinträchtigungen

werden vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und letzten Tag des Februars außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtzeit. Abbrucharbeiten an Gebäude und ggf. Eingriffe in Großbäume dürfen zum Schutz von ggf. Fledermausvorkommen ebenfalls nur außerhalb der genannten Schonzeit erfolgen. Sollte die Schonzeit nicht eingehalten werden können, bedarf es der gesonderten Überprüfung auf ggf. Vogel- oder Fledermausvorkommen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Bei Beachtung der oben in Zusammenhang mit den **Schutzgüter Pflanzen und Tiere** genannten Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) sind keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Tierarten zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt voraussichtlich nicht. Es besteht voraussichtlich kein weiterer Kompensationsbedarf.

Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität artenschutzrechtlich bedeutender Lebensräume (so genannte CEF-Maßnahmen) sind voraussichtlich nicht erforderlich.

**Schutzgebiete** gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) werden nicht betroffen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfolgen durch eine Veränderung der Regenwasserableitung. Die vorhandenen Gräben werden in das Planungskonzept einzubinden sein. Bei einer Sicherstellung einer ausreichenden Retention im Plangebiet mit der Herstellung zusätzlicher Retentionsflächen ist auch im Fall teilweise verloren gehender Grabenabschnitte kein zusätzlicher Kompensationsbedarf zu erwarten.

Bei allen Baumaßnahmen wird das zumindest zeitweise oberflächennah anstehende Grundwasser zu beachten sein.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplanten Bebauungen keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Ortsbild) werden nicht entstehen, da der Bestand an Großbäumen erhalten werden soll. Für das Plangebiet werden Gehölzpflanzungen empfohlen, die im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsplanung festgelegt werden sollen.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Sofern innerhalb des Plangebietes archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird im Wesentlichen durch die Umwandlung einer Baumschulfläche in ein Wohnbaugebiet betroffen sein. Ein im Süden stockender Wald wird beachtet. Vorhandene Straßen und Wegverbindungen können in die Entwicklung eines nachgeordnet zu entwickelnden Erschließungskonzeptes eingestellt werden.

Weitere planungsrelevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Gemeinde Heidgraben nicht bekannt.

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird für die nachgeordnete Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 eine den Örtlichkeiten angepasste Entwicklung eines Wohngebietes in unmittelbaren Anschluss an die zusammenhängend bebaute Ortslage planungsrechtlich so vorbereitet und ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe im Zuge der nachgeordneten Planungen voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung soweit verringert und ansonsten soweit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

## 9.6 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es werden Kosten für die Vorhaltung und Bereitstellung von Ökopunkten eines Ökokontos zu beachten sein. Hinzu kommen Kosten für die Kompensation der betroffenen Knickabschnitte in Höhe von ca. € 100,00 je laufendem Meter Knick.

## 9.7 Für den Umweltbericht verwendete Quellen

- Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Heidgraben (Entwurf)
- Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Heidgraben in der Fassung der 3. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Heidgraben
- Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Heidgraben
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben einschließlich der an das Plangebiet grenzenden Änderungen
- Gemeinsame „Scoping-Unterlage“: Beschreibung der Umweltbelange für die zu erstellenden Umweltberichte zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Heidgraben sowie die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und betroffener Verbände
- Landschaftsplan der Gemeinde Heidgraben
- Auskunft des LLUR vom 01.02.2018 als Auszug aus dem Artenkataster zum B-Plan Nr. 22
- Voß (2018): Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit.
- dänekamp und partner (2019): Wasserwirtschaftliches Konzept

# Gemeinde Heidgraben

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 0654/2019/HD/BV**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fachbereich: | Bauen und Liegenschaften | Datum: | 17.07.2019 |
| Bearbeiter: | Michael Müller | AZ: | |

| Beratungsfolge | Termin | Öffentlichkeitsstatus |
|---|---|---|
| Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben | 20.08.2019 | öffentlich |
| Gemeindevertretung Heidgraben | 27.08.2019 | öffentlich |

**Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet westlich der Rue de Challes, östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, ein Gebiet westlich der Rue de Challes, östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges zu überplanen und der Wohnbebauung zuzuführen. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die frühzeitige Beteiligung fand durch eine öffentliche Auslegung vom 14.05.2018 – 15.06.2018 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden auf der Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten am 18.10.2018 ausführlich vorgestellt.

Der Entwurf sieht vor, dass Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von m errichtet werden dürfen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgrößen sollen 500 m² bei Einzelhäusern und 300 m² bei Doppelhäusern betragen. Des Weiteren ist in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 15 „MarktTreff“ vorgesehen, die Firsthöhe auf maximal 9 m festzusetzen. Zudem sollen die Gebäude maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Lediglich im südlichen Plangeltungsbereich soll im Hinblick auf die Errichtung Mehrfamilienhäuser die Firsthöhe abweichend 11 m betragen. Außerdem soll die GRZ anstelle 0,3 im übrigen Plangeltungsbereich auf 0,4 erhöht werden.

Zwischenzeitlich konnte das wasserwirtschaftliche Konzept für das Gebiet erarbeitet werden. Es sieht für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes eine Versickerung des Oberflächenwassers vor. Der Rest des Gebietes wird gedrosselt in den am südlichen Plangeltungsbereich in westlicher Richtung verlaufenden graben eingeleitet.

**Finanzierung:**
Die Mittel sind im Haushalt bereitgestellt.

**Fördermittel durch Dritte:**
entfällt

**Beschlussvorschlag:**
Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet westlich Rue de Challes, östlich Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt: ...

Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

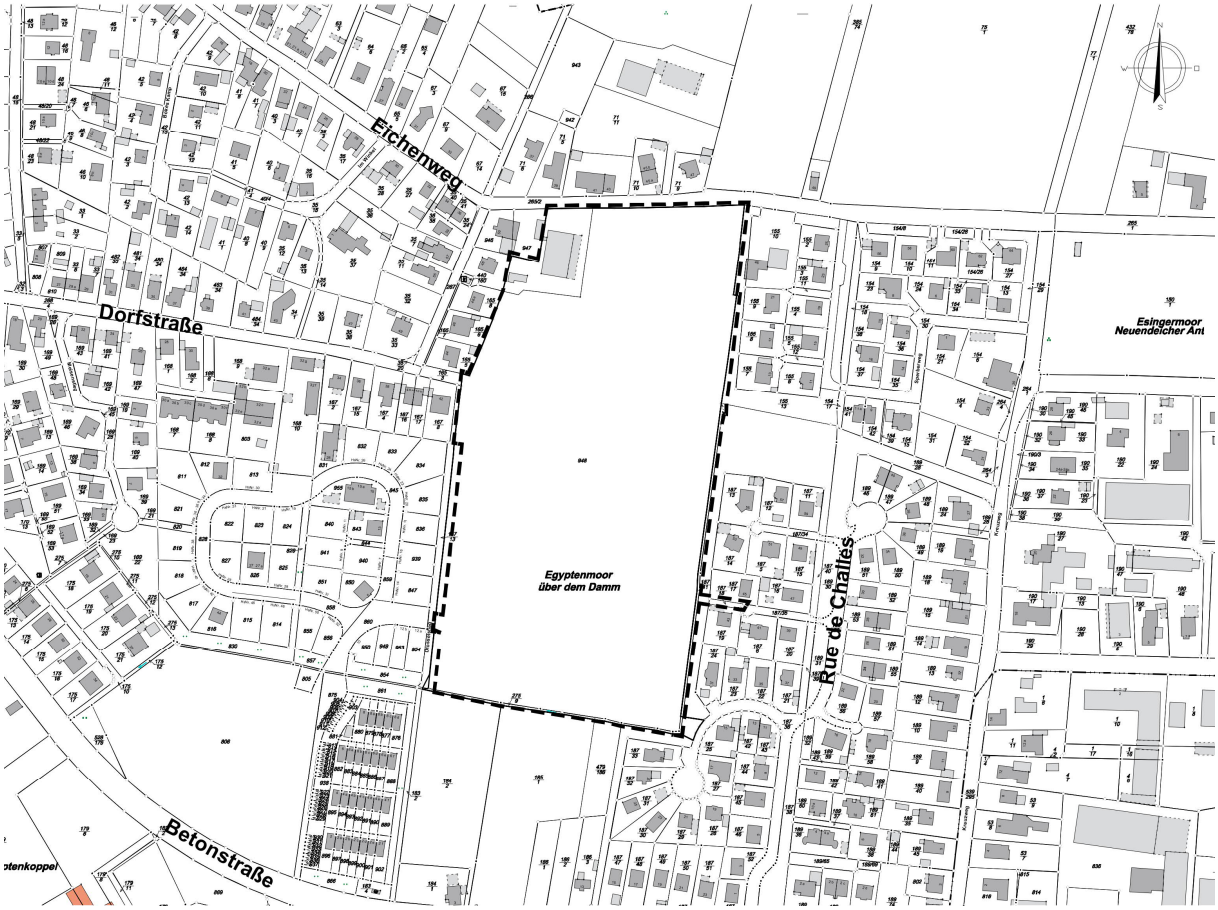
Das Stadtplanungsbüro dn Stadtplanung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

_____
Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

**Anlagen:** - Bebauungsplanentwurf, Planzeichnung, Text, Text Änderungsmodus, Entwurf der Begründung, Umweltbericht, Abwägungsvorschlag

# Gemeinde Heidgraben

## (Kreis Pinneberg)




# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 22

### - Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Str. -

**Stand: Entwurf 30.07.2019**

# Gemeinde Heidgraben
# B-Plan Nr. 22
# - Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Str. -

für eine Fläche westlich der Rue de Challes, östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges

**Auftraggeber:**

Gemeinde Heidgraben

über

Amt Geest und Marsch Südholstein
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

**Auftragnehmer:**

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de

**Bearbeiter:**

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

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

# Inhaltsverzeichnis

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

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

**3. Rechtlicher Planungsrahmen ..... 7**

3.1. Regionalplan ..... 7

3.2. Landschaftsrahmenplan ..... 8

3.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ..... 8

3.4. Flächennutzungsplan ..... 11

3.5. Landschaftsplan ..... 12

3.6. Bebauungsplan - *Überplanung von Teilflächen der B-Pläne 10 und 15* ..... 12

**4. Bebauungs- und Erschließungskonzept ..... 14**

**5. Städtebauliche Festsetzungen im B-Plan ..... 17**

5.1. Art der baulichen Nutzung ..... 17

5.2. Maß der baulichen Nutzung ..... 17

5.2.1. Grundflächenzahl ..... 17

5.2.2. Vollgeschosse ..... 18

5.2.3. Sockel- und Firsthöhen ..... 18

5.2.4. Traufhöhe ..... 18

5.3. Bauweise ..... 18

5.4. Mindestgrundstücksgröße ..... 19

5.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen ..... 19

5.6. Überbaubare Grundstücksflächen ..... 19

5.7. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen ..... 19

**6. Örtliche Bauvorschriften nach LBO (SH) ..... 20**

6.1. Einfriedung ..... 20

6.2. Dächer ..... 20

6.3. Fassaden- und Dachgestaltung ..... 21

6.4. Private Stellplätze ..... 21

6.5. Aufschüttungen und Abgrabungen ..... 21

6.6. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO ..... 21

**7. Natur und Landschaft ..... 22**

7.1. Öffentliche Grünflächen ..... 22

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. Schutzmaßnahmen für Einzelbäume ..... 23
7.3. Begrünung des Straßenraums und der Wohnbaugrundstücke ..... 23
7.4. Artenschutz ..... 23
7.5. Externe Kompensationsfläche ..... 24

**8. Boden, Altlasten und Altablagerungen ..... 25**
8.1. Baugrund ..... 25
8.2. Bodenaushub ..... 26
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. Löschwasser ..... 27
10.3. Müllabfuhr ..... 28
10.4. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ..... 28
10.5. Grundwasser und Gewässerschutz ..... 30

**11. Umweltprüfung ..... Fehler! Textmarke nicht definiert.**

**12. Denkmalschutz ..... 31**

**13. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen ..... 31**
13.1. Verteidigungsanlage Appen ..... 31
13.2. Wald ..... 32

**14. Flächenbilanz ..... 33**

**15. Kosten ..... 33**

**16. Abbildungsverzeichnis ..... 34**

**17. Quellenverzeichnis ..... 34**

Anlage:

dänekamp und partner. (Juli 2019). Erschließung Bebauungsplangebiet Nr. 22, Wasserwirtschaftliches Konzept. Pinneberg. (inkl. der Anlagen 1, 2 A1 - A3 und 3)

# 1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 5,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich im Zentrum der bebauten Ortslage westlich der Rue de Challes, östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße und südlich des Eichenweges. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Eichenweg mit angrenzender Wohnbebauung,
- im Osten durch den Drosselsteig mit angrenzender Wohnbebauung (B-Plan 15) und der gemischt genutzten Bebauung an der Dorfstraße
- im Süden durch Wald nach Landes Waldgesetz und
- im Westen durch einen Wall/teilweise Knick mit angrenzender Wohnbebauung entlang der Straßen Rue de Challes (B-Plan 10) und Sperberweg (B-Plan 4).

Die Nachbarschaft ist im westlichen Bereich von kleinteiligen Siedlungsstrukturen wie Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Im nördlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche bzw. als Baumschule genutzte Flächen an die Wohnbebauung am Eichenweg an. Im Rahmen des B-Plans 15 ist im Einmündungsbereich der Bürgermeister-Tesch-Straße, die im weiteren Verlauf in die neue Planstraße führt ein Markttreff als neuer Dorfmittelpunkt entstanden. Westlich davon wurden Reihenhäuser entwickelt.

**Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich**

Quelle (Google earth, 2019)

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einer Baumschule genutzt. Die betriebseigenen Hallen befinden sich derzeit noch im nordwestlichen Gebiet des Geltungsbereiches und werden im Laufe der Zeit abgebrochen. An den Rändern des Plangebietes sind zum Teil Bäume, zum Teil Knicks und unbepflanzte Wälle vorhanden.

Das Areal fällt von Nordosten von ca. 12,20 mNHN in südwestlicher Richtung auf rund 10,50 mNHN ab. Die Höhendifferenz beträgt rund 1,70 m.

In der Mitte der betrachteten Fläche verläuft von Nord nach Süd ein ca. 200 m langer und 0,70 m bis 0,90 m tiefer Entwässerungsgraben. Der Entwässerungsgraben mündet in das an der südlichen Grenze verlaufende Fließgewässer. Es handelt sich nicht um ein Verbandsgewässer und fällt zeitweise trocken.

# 2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt für das Gebiet östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Passend zur westlich und östlich angrenzenden Bebauung soll ein allgemeines Wohngebiet in überwiegend aufgelockerter Bebauungsstruktur entwickelt werden. Im südlichen Bereich soll der Bebauungsplan Spielraum zur Entwicklung von seniorengerechten Mehrfamilienwohnhäusern zulassen.

Die landwirtschaftliche Nutzung (hier Baumschule) wird aufgegeben. Nachdem die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen nun nahezu vollständig umgesetzt sind, reagiert die Gemeinde damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger und die anhaltend intensive Nachfrage nach Bauplätzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, die Fläche als Standort für eine wohnbauliche Entwicklung zu nutzen, da sie verkehrlich gut erschlossen werden kann und in fußläufiger Entfernung zum Ortskern mit entsprechenden Versorgung- und Infrastruktureinrichtungen liegt. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Bebauung im ungeplanten Innenbereich zur Arrondierung des Siedlungsbestandes entsprochen.

Das Planvorhaben soll nachfrageorientiert in 2 Bauabschnitten verwirklicht werden. Dennoch wird ein Bebauungsplan für beide Teilgebiete erstellt. Dieses Vorgehen ist einerseits günstiger und andererseits kann die gesamte Entwicklung für alle Beteiligten eindeutig abgewickelt werden. Zudem ist sichergestellt, dass beide Teilflächen in Bezug auf Verkehrs-, Grün- und Wohnbauflächen zusammenpassen.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Fläche und kann im weiteren Verlauf den Ausbau und den Verkauf steuern.

# 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) ist Heidgraben eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und wird als Ort mit planerischer Wohnfunktion zwischen Elmshorn und Uetersen in Nähe zur Siedlungsachse entlang der BAB A23 gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt nicht innerhalb der Grünzäsuren, in Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft oder in regionalen Grünzügen. Er befindet sich am Rand eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

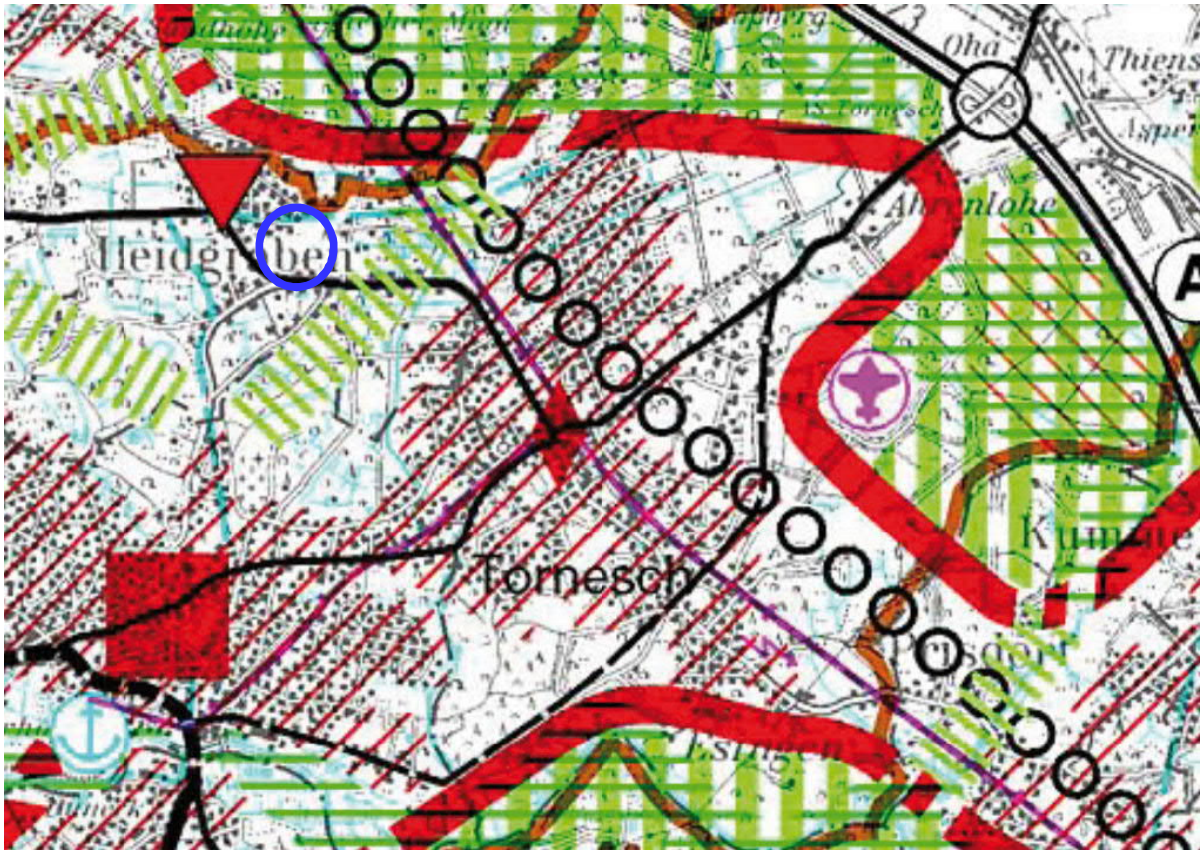



**Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich**

Quelle: (Regionalplan für den Planungsraum I , 1998)

Bei der Planung des Gebietes soll auf eine starke Eingrünung durch den Erhalt und den Schutz der bestehenden Knicks, Bäume und Gehölze geachtet werden. Die Planung steht dem Regionalplan somit nicht entgegen.

Im Erlass der Landesplanung (Der Ministerpräsident /Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde, 2018), wurde bestätigt, dass die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

## 3.2. Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan Planungsraum I liegt der Geltungsbereich am Rand eines Wasserschutzgebietes sowie an einem Landschaftsschutzgebiet. Ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung ist nördlich des Plangebiets ausgewiesen. Die Planung steht dem Landschaftsrahmenplan somit nicht entgegen.

## 3.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Seit dem 15.09.2013 ist die BauGB-Novelle 2013 in die Planung einzubeziehen. Sie nennt u.a. als Ziel, die Innenentwicklung zu stärken. Innenstädte und Ortskerne sind Schlüsselfaktoren für die Stadtentwicklung. Sie sind zur Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden unverzichtbar. Umstrukturierungsprozesse können die Zentren allerdings in zunehmendem Maße gefährden. Es sei daher ein Ziel der Städtebaupolitik des Bundes, die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden auch in baukultureller Hinsicht.

Die Gemeinde Heidgraben möchte ihrer Funktion als Wohnstandort nachkommen und daher in gut erschlossener Lage den heutigen Anforderungen angemessenen Standort für ein Wohngebiet entwickeln. Die für eine jetzige Entwicklung vorgesehene Fläche ist geeignet und besitzt eine hohe Lagegunst, da sie vergleichsweise einfach zu erschließen ist und sich in fußläufiger Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Gemeinde sowie zu den zentralen Einkaufsmöglichkeiten befindet.

# Alternativflächenprüfung

Die Flächenkapazitäten in den, im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebieten sind weitestgehend erschöpft. Um geeignete Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen auszuweisen, ermittelte die Gemeinde zusätzliche Flächenkapazitäten und bewertete sie hinsichtlich ihrer Eignung unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen (u.a. Umweltbelange, Erschließung, angrenzende Nutzung). Besonderes Augenmerk legt die Gemeinde Heidgraben auf die Erschließbarkeit der potentiellen Wohnbauflächen und die Nähe zum vorhandenen Ortszentrum mit den vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen. Zudem soll die künftige Wohnbauentwicklung sich an die vorhandenen Wohnbereiche anschließen.

Bei genauerer Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten fällt schnell auf, dass das bebaute Siedlungsgebiet von Landschaftsschutzgebieten (Siehe Abbildung 3 - 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, eine innerörtliche unbebaute Fläche mit einer ausreichenden Größe für die angestrebte wohnbauliche Nutzung zu finden, 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.

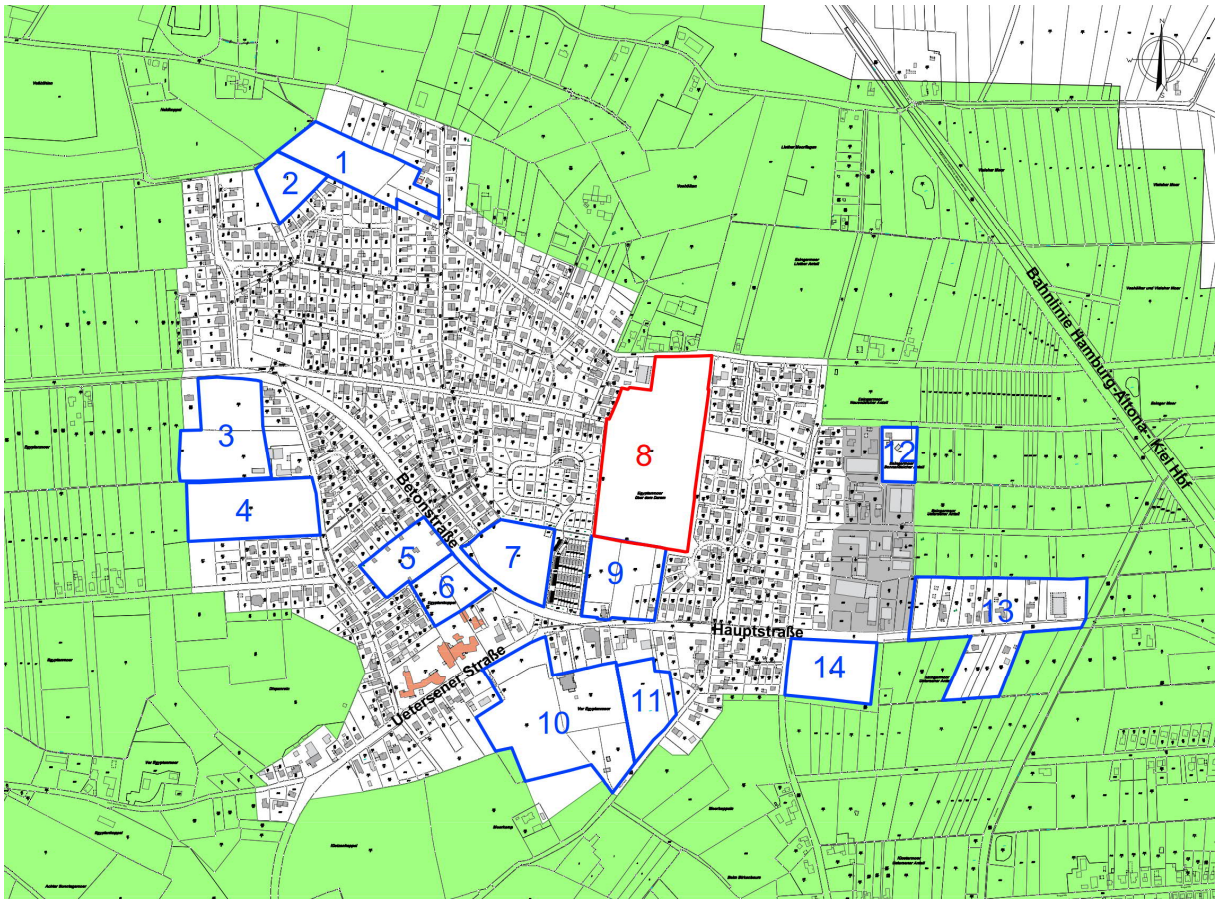



**Abbildung 3 - Übersichtsplan der Alternativflächen**

Fläche 1: Die Gemeinde Heidgraben stellt sich an diesem Standort die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung ggf. zu einem späteren Zeitpunkt vor. Die Fläche ist bereits von drei Seiten mit Wohnbebauung umgeben, so dass eine wohnbauliche durchaus denkbar wäre. Die Gemeinde möchte jedoch vorerst die Flächen in der die Nähe des Ortszentrums entwickeln.

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 (Bewertung der hydraulischen Begrenzungen in Fließgewässern bei der Einleitung von Regenwasser aus Trennkanalisationen) 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 liegt diese Fläche ebenfalls am Ortsrand.

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 "MarktTreffs " überplant. Sie wurde mit der 8. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 15 als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund des Bebauungsplanes konnte in unmittelbarer Nähe zur Landstraße ein MarktTreff errichtet werden. Ziel eines MarktTreffs ist es, möglichst viele Produkte, Services und Angebote unter einem Dach zusammen anzubieten, in Heidgraben umfasst dies die folgenden Leistungen:

- Lebensmittel
- Backshop mit Café
- Lotto / Toto
- Postshop-Partnerfiliale
- Fax- und Kopierservice
- Lieferservice für Senioren
- Catering
- Bankautomat
- Friseurstudio
- Treffbereich
- Veranstaltungsräume.

Über den Markttreff hinaus sind im Mischgebiet derzeit keine weiteren Nutzungen geplant. Die Gemeinde wird die aktuell nicht benötigten Flächen für spätere bauliche Erweiterungen und Ergänzungen des MarktTreffs - Gebäudes vorhalten. Die Fläche steht für eine weitere Bebauung somit nicht zur Verfügung.

Fläche 8: Hier handelt es sich um die aktuelle Fläche des B-Plans Nr. 22 Die Gemeindevertretung vertritt die Auffassung, dass sich diese Fläche im ungeplanten Innenbereich und der günstigen Lage besonders gut für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen eignet. Es besteht zudem weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen.

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 darf.

Fläche 10: Das südlich der K 11 gelegene Areal ist mit Tennis- und Fußballplätzen bebaut und steht demnach nicht für eine wohnbauliche 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 zum 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 und ist mit dem Bebauungsplänen Nr. 21 als Gewerbegebiet überplant. Eine Bebauung ist kurz- bis mittelfristig vorgesehen.

Bei der Betrachtung dieser Gebiete wird deutlich, dass eine wohnbauliche Entwicklung auf der Fläche Nr. 8 sinnvoll erscheint. Die innerörtliche Lage in fußläufiger Entfernung zum „Marktreff“, die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und auch die vergleichsweise „günstigen Voraussetzungen zur Erschließung des Geländes“, sowie die benachbarte Wohnnutzung geben dieser Fläche den Vorrang vor den anderen Gebieten. Die Gemeinde hat sich daher für die Fläche 8 entschieden.

## 3.4. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der B-Plan 22 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird für den Geltungsbereich die 13. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

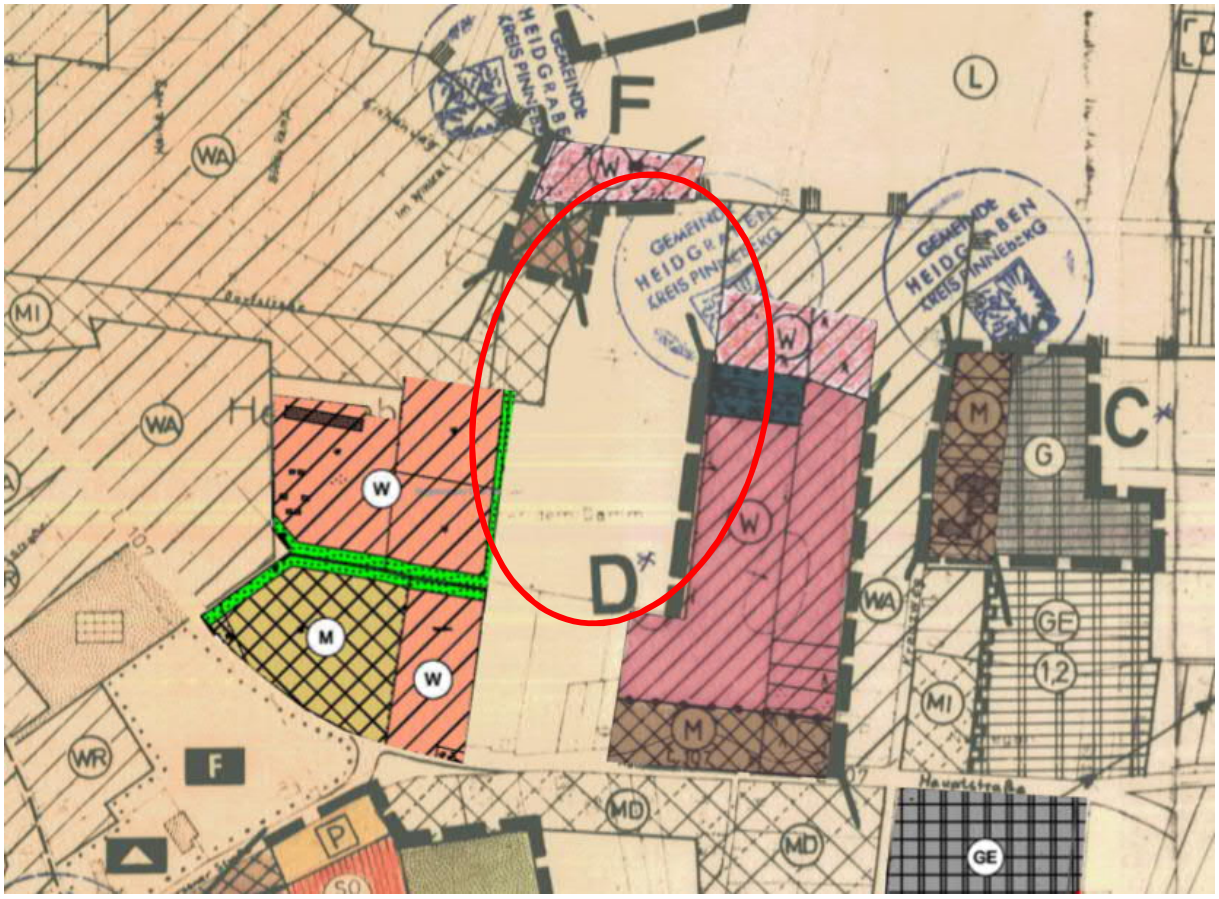



**Abbildung 4 - wirksamer Flächennutzungsplan mit eingekreistem Geltungsbereich**

Quelle: (Gemeinde Heidgraben)

Der 5,5 ha große Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung wird als 'Wohnbaufläche' (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt. Zudem werden die randlichen Grünstrukturen ausgewiesen. Im gleichen Umfang entfallen bisher dargestellte Flächen für die Landwirtschaft. Im Bebauungsplan soll daraus ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

**Abbildung 5 - Planzeichnung der 13. F-Planänderung**

## 3.5. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde ist die Fläche bereits als Fläche für die Siedlungsentwicklung mit Erhaltung von Baumreihen und Knicks (entsprechend dem Bestand) dargestellt. Die anvisierte Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans, so dass keine Abweichung festzuhalten ist.

## 3.6. Bebauungsplan - *Überplanung von Teilflächen der B-Pläne 10 und 15*

Für den Änderungsbereich existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Westlich grenzt der B-Plan Nr. 15 und östlich der B-Plan Nr. 10 sowie nordöstlich der B-Plan Nr. 4 an.

Der Bebauungsplan Nr. 10 wird im rot umkreisten Bereich geringfügig für die Anlage eines Geh- und Radweges überplant. Hier ist bisher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zudem wird ein unbepflanzter Wall durchbrochen. Da das Flurstück für die Wegeverbindung jedoch der Gemeinde gehört, kann eine Verbindung zwischen neuer Planstraße und Rue de Challes erfolgen.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche im B-Plan Nr. 15 (Bürgermeister-Tesch-Straße) wird zur Anbindung und Erschließung des neuen Wohngebietes weitergeführt und somit ebenfalls geringfügig überplant. Hier wurde zwischen Verkehrsfläche im B-Plan 15 und Plangebiet der Grünstreifen am Drosselsteig durchgezogen, solange das Plangebiet nicht wirklich entwickelt werden sollte. Für die Verkehrsverbindung muss ein Baum gefällt werden. Weitere

Informationen zum wegfallenden Baum und zum Walldurchbruch finden sich im Umweltbericht Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**.

Zusätzlich sollen sich die Vorgaben für die städtebaulichen Festsetzungen an den angrenzenden Bebauungsplänen orientieren.

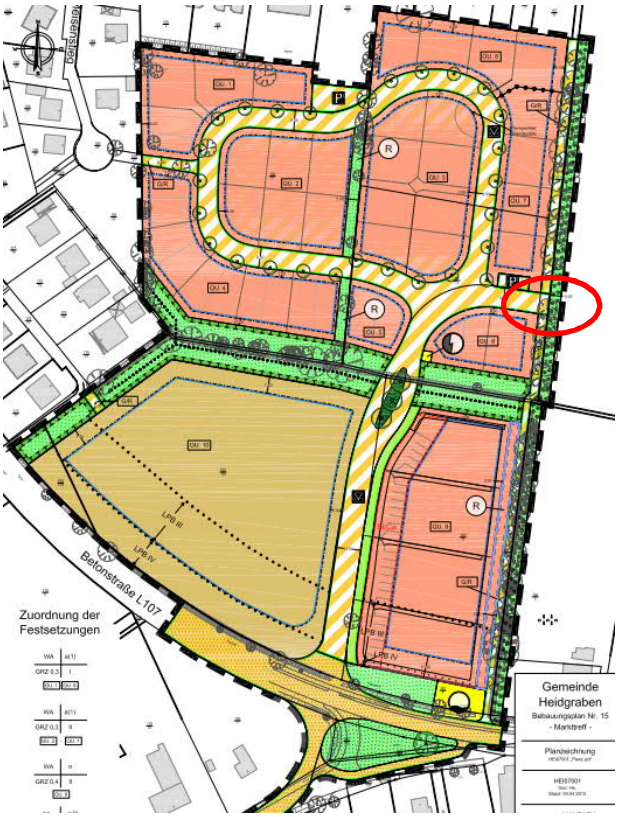



**Abbildung 6 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15**

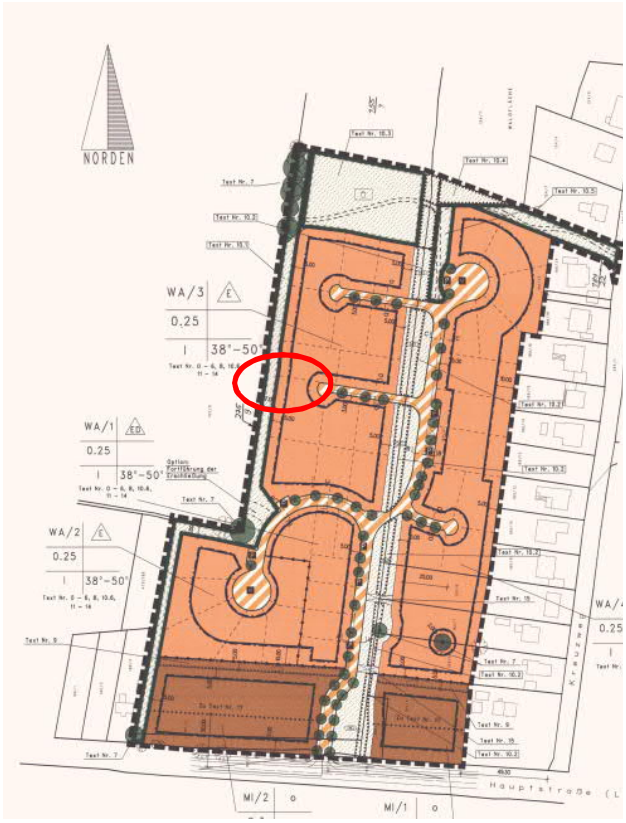



**Abbildung 7 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10**

# 4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Grundlage für die Entwicklung des gesamten zentralen Bereichs der Gemeinde ist ein von der Gemeinde 2007 durchgeführter städtebaulicher Wettbewerb. Der dabei entwickelte städtebauliche Rahmenplan soll in bedarfsgerechten Abschnitten umgesetzt werden.

**Abbildung 8 - Städtebaulicher Rahmenplan**

Der Bebauungsplan Nr. 15 sicherte die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des 1. Bauabschnittes und insbesondere des Markttreffs westlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 22. Da die hier festgesetzten Wohnbauflächen vollständig umgesetzt sind, möchte die Gemeinde nun den oben eingekreisten Bereich mit dem B-Plan 22 entwickeln.

Im Laufe der Entwurfsfindung stellte sich heraus, dass es sich beim Bereich nördlich der Hauptstraße und südlich des Geltungsbereiches um Wald gemäß Landeswaldgesetz handelt. Eine Umwandlung wurde nicht in Aussicht gestellt, so dass von einer wohnbaulichen Entwicklung an dieser Stelle abgesehen wurde.

Für den B-Planbereich wurden zunächst 2 Bebauungskonzepte entwickelt, die eine Teilung der Fläche in 2 Bauabschnitte (Grenze ist jeweils die Ost-West-Verbindung vom Rue de Challes zur Dorfstraße) zulassen. Die Varianten unterscheiden sich hauptsächlich in der Anordnung der Erschließungsanlagen.

**Abbildung 9 - Bebauungs¬- und Erschließungskonzepte**

Die Gemeinde befand die Variante 2 (rechts) als optisch ansprechender, während die Variante 1 mehr verkaufbare Wohnbaufläche zuließ. Im Laufe der Grundstücksverhandlungen kristallisierten sich jedoch weitere zwingende Maßgaben für die Konzeptionierung heraus, so dass die Bebauungsvarianten ein weiteres Mal angepasst wurden und die Variante 2 nicht mehr weiterentwickelt werden konnte. Der B-Plan verfolgt nun die Variante 1 in leicht geänderter Form.

Das B-Plangebiet soll über eine Ringförmige Planstraße mit zwei Anbindungen in westlicher Richtung an die Dorfstraße und die Bürgermeister-Tesch-Straße, sowie mit einer nördlichen Anbindung an den Eichenweg erschlossen werden. Davon abgehend werden die einzelnen Baufelder angebunden. In der neuen Bebauungsvariante wurde der Ring im nördlichen Bereich verkürzt und Teilbereiche mit Stichstraßen erschlossen. Das in Abbildung 10 rot markierte Grundstück wird über einen Stich entlang der Grünfläche erschlossen.

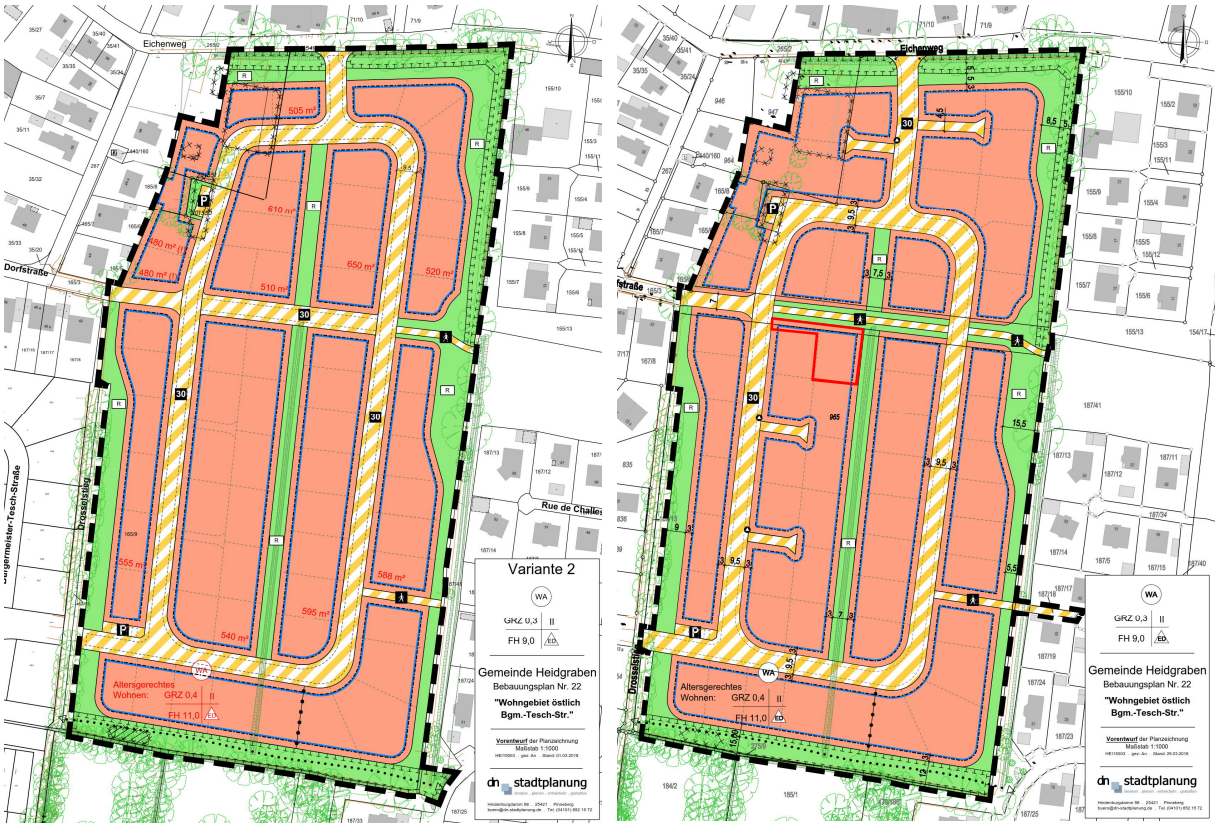



**Abbildung 10 - Bebauungsplanvarianten der Konzeptvariante 1 (rechts = aktuell)**

Die Festsetzungen des Entwurfes orientieren sich an den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 10 und 15. Allerdings sind u.a. die Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Außenhautgestaltung und zur Einfriedigung etwas lockerer gestaltet worden. Die Gebäude innerhalb des neuen Gebietes sollen eine maximale Firsthöhe von 9 m aufweisen. Lediglich im südlichsten Plangeltungsbereich sollen höhere Gebäude zulässig sein. Dies lässt der Gemeinde den Spielraum zur Entwicklung von seniorengerechtem Mehrfamilienwohnhäusern.

Für die Mehrfamilienwohnhäuser wurde der Standort im südwestlichen Bereich gewählt, da er sich am Anfang des Plangebietes zwischen dem Drosselsteig mit Baumreihe und dem Wald befindet. Zunächst ist hier die qualitätsvolle Einfassung der gemeinschaftlichen Freianlagen mit Wegeverbindung und Grünstrukturen in der Nachbarschaft möglich. Des Weiteren befindet sich hier wenig nachbarschaftliche Wohnbebauung, die sich durch größere Baustrukturen gestört fühlen könnte. Auch der Autoverkehr kann gleich zu Beginn des Plangebietes aufgefangen und muss nicht durch das gesamte Wohngebiet geführt werden.

Möglich sind ca. 60 Bauplätze. Bezüglich der neuen Bebauungsstruktur wird von einer Bebauung mit dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus, bzw. Doppelhäusern ausgegangen. Ausnahmen bilden ggf. die seniorengerechten Mehrfamilienwohnhäuser. Großzügige Grünflächenausweisungen in der Mitte bzw. an den Plangebietsrändern unterstreichen den angedachten dörflichen Charakter.

Der südliche und auch der mittig vorhandene Graben, die Grünstrukturen und Knicks sollen soweit möglich erhalten und im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Die öffentlichen Grünflächen sollen zudem in Form von Gräben und Mulden zur Regenversickerung genutzt werden. Die Planstraße wird durch Hecken oder berankte Zäune auf den Grundstücken eingegrünt.

Es werden Wegeführungen zur Rue de Challes, zur Dorfstraße und zum benachbarten Spielplatz vorgesehen.

# 5. Städtebauliche Festsetzungen im B-Plan

Die städtebaulichen Festsetzungen werden sich gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltung und Bauweise an den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 10 und 15 orientieren. Allerdings sind u.a. die Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Außenhautgestaltung und zur Einfriedigung etwas lockerer gefasst worden.

## 5.1. 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 zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt werden für die allgemeinen Wohngebiete Einschränkungen der ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - ausgeschlossen. Dies hat zum Ziel, die Wohnbereiche von zusätzlichen Störungen freizuhalten und so die Wohnqualität zu heben. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind gewöhnlich mit einem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigungen - ggf. auch zur Nachtzeit - verbunden.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1. **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 bis auf eine Teilfläche im Süden eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Für den kleinen Teilbereich im Süden wird eine GRZ von 0,4 festsetzt, damit hier ggf. altengerechtes Wohnen auch in höherer Dichte mit kleineren Gärten bzw. Freiflächen ermöglicht wird. Mit dieser Ausnahme entspricht die GRZ von 0,3 nicht der höchst möglichen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete. In Abhängigkeit zu den überbaubaren Flächen besonders im Bereich der an die angrenzende Nachbarbebauung, kann somit eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden und sich die Neubebauung in die Nachbarschaft einpassen.

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 überschritten werden (Bsp.: bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 bis GRZ 0,45).

Zudem wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass die zulässige Grundfläche 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 beschriebene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % bleibt von diesen 25 m² unberührt.

### 5.2.2. **Vollgeschosse**

Zur Wahrung des dörflichen Charakters und zur Anlehnung an die Nachbarschaft werden in den Baugebieten jeweils zwei Vollgeschosse zugelassen. Ein ausgebautes Dachgeschoss, das nicht als Vollgeschoss gilt, darf gemäß Landesbauordnung (SH) zusätzlich errichtet werden.

### 5.2.3. **Sockel- und Firsthöhen**

Unter dem Gebot des sich „Einfügens“ gegenüber der Nachbarbebauung und unter Beachtung der Geländesituation wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Sockel- und Firsthöhe für erforderlich gehalten.

Die festgesetzten Höhen sollen ausreichend Spielraum für die Baukörpergestaltung lassen und nach heutigen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche flächensparende Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach) ermöglichen. Sie werden daher folgendermaßen beschränkt:

- Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm betragen. Die Sockelhöhe wird ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück, in Straßenmitte gemessen.
- Die Firsthöhe darf jeweils 9,0 m bzw. 11,0 m auf der Fläche für das altengrechte Wohnen nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Firstes.

### 5.2.4. **Traufhöhe**

Zur Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes und in Anlehnung an die angrenzenden Bebauungspläne darf die Traufhöhe bei eingeschossiger Bebauung maximal 4,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,40 m betragen. Dies gilt nicht für Dächer von Friesengiebeln, Krüppelwalmen oder Gauben.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte).

## 5.3. Bauweise

Die Gebäude sind gem. § 22 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zu errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die Festsetzungen zur Bauweise - in Verbindung mit weiteren Festsetzungen haben zum Ziel, die im Bebauungskonzept genannte Bebauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern.

## 5.4. Mindestgrundstücksgröße

Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern 500 qm. Bei Doppelhäusern muss auf jede Haushälfte ein Grundstücksanteil von mindestens 300 qm entfallen.

Trotz des Gebots sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen, soll somit keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entstehen.

## 5.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß den Erläuterungen im *Kapitel 4 Bebauungs- und Erschließungskonzept* je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die angestrebte Wohnform abgesichert.

Für die seniorengerechte Mehrfamilienhäuser im Süden WA 10 ist eine andere Wohnform erforderlich. Hier sind maximal 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Der Standort im südwestlichen Bereich wurde u.a. gewählt, da sich hier wenig nachbarschaftliche Wohnbebauung befindet, die sich durch größere Baustrukturen gestört fühlen könnten.

Die restlichen Bereiche im Plangebiet befinden sich meist benachbart an Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und sollen den dörflichen Charakter entsprechend wahren.

## 5.6. 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 gem. Landesbauordnung (SH) einen Mindestabstand von 3,0 m ein.

Im nordwestlichen Bereich - Teilgebiet WA 1 - wurde ein Grundstücks abgetrennt, dass heute als Garten von dem Wohngebäude Dorfstraße 48 genutzt wird. Hier ist die Baugrenze direkt an die Geltungsbereichsgrenze gelegt, so dass ggf. ein Wohngebäude in 2. Reihe entstehen kann.

## 5.7. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer z.B. zur freien Einsicht müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen (nicht Stellplätze) von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Das Gleiche gilt auch zu Grünflächen hin, um hier den Schattenwurf zu vermindern.

Diese Einschränkungen gelten jedoch nicht für Einfriedungen, da diese üblicher Weise direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Stellplätze sind ebenfalls ausgenommen, da von Ihnen keine hochbauliche Wirkung oder kein dauerhafter Schattenwurf ausgehen.

## 5.8. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Die Festsetzungen zur Wasserwirtschaft werden im 10.4 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung behandelt.

# 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.

## 6.1. Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen somit mind. 0,70 m bis max. 1,50 m hohe lebende Hecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte Friesenwälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall und zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung, gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf zur Sicherung der Verkehrsteilnehmer von den Festsetzungen abgewichen werden.

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.

Diese Maßnahme dient der Eingrünung des Straßenraums und ist somit eine Maßnahme für das Ortsbild.

## 6.2. Dächer

Entsprechend den Festsetzungen in der Nachbarschaft sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind zulässig bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudeflache, wie z. B. Wintergärten.

Zudem sind zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes bei Dächern aneinander grenzender Doppelhaushälften einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in dachparalleler Montage (ohne Aufständerung).

## 6.3. Fassaden- und Dachgestaltung

Im Plangebiet ist die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen in rotem bis rotbraunem Mauerwerk/Verblendmauerwerk, in Weiß gestrichenem bzw. geschlämmten Sichtmauerwerk oder in weißem Putz auszuführen. Zulässig sind die vorgenannten Materialein auch in hellgelbem Farbton sowie eine Kombination aus den verschiedenen Materialien und Farben.

Für aneinander grenzende Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden.

Fassadenteile wie z.B. Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit anderen Materialien wie z.B. Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Der Anteil solcher Verkleidungen an der gesamten Fassadenfläche darf max. 30 % betragen.

Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig.

## 6.4. Private Stellplätze

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten, um die Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr freizuhalten. Öffentliche Parkplätze werden entlang des Straßenraumes und in der ausgewiesenen Parkplatzfläche angeordnet.

## 6.5. Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Damit keine unansehnliche ortsangemessene Situation durch ggf. erforderlich werdende Höhenangleichung entsteht, z.B. durch Spundwände, sind die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und dem allgemeinem Wohngebebiet ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

Bezugspunkt ist die öffentliche Grünfläche. Das bedeutet, dass alle Aufschüttungen und Abgrabungen die auf die Grünfläche zulaufen, vor deren vorderer Grenze abgeböscht sein müssen.

## 6.6. 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 behandelt. Für weitere Informationen wird somit auch auf das Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, ab Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** verwiesen.

## 7.1. Öffentliche Grünflächen

An den Plangebietsrändern und mittig sind Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Diese dienen zum Teil der Regenrückhaltung zum Teil dem Knickschutz. Detailplanungen sind im wasserwirtschaftlichen Konzept ausgearbeitet. Vorhaben zur Regenwasserbeseitigung sind in dem Bereich außerhalb der Knickschutzbereiche zulässig.

Die Knicks werden bis zu einem 5 m Abstand vom Knickfuß als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Diese werden als Biotop erhalten und gepflegt.

## 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. Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Der Knicksaumstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und für Unterhaltungsarbeiten an Versickerungsmulden darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

### 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 Knickanlagen keine baulichen Anlage, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme von Pflanzungen zur Ergänzung der Knickgehölze keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

### 7.2.2. **Schutzmaßnahmen für 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 Wohnbaugrundstücke

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 Baugrundstücke zum Straßenraum festgesetzt. (siehe Kapitel 6.1).

Als belebendes Element in den Wohngebieten ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 500 qm Grundstücksfläche als ‚Hausbaum' mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 14 –16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen, um das Ortsbild aufzuwerten und als Beitrag zum Naturhaushalt.

## 7.4. Artenschutz

(Günther & Pollok, 2019)

Gemäß der Potentialabschätzung im Umweltbericht ist potentiell nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen die folgenden möglichen Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung planungsrelevant sein können. Die Liste ist gekürzt, für Details wird auf den Umweltbericht im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** verwiesen.

- Einzelgehölze und bestehende Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung. Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.*
- Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch synanthrope Arten wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Sommerquartiere können nur in Großbäumen mit Höhlen oder mit z.B. abgelösten Rindenpartien oder in Gebäuden bestehen. Winterquartiere fehlen. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn für Arbeiten an Großbäumen und Gebäuden eine Schonfrist vom 01. März bis zum 31. Oktober eingehalten wird. *Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Einhaltung der Schonfrist nicht vorliegen.*

Sonstige artenschutzrechtlich und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind bisher nicht bekannt.

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Erhaltung der Großbäume (⇨ Stammdurchmesser > 0,4 m) und bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt eine Schonfrist vom 01. März bis 31. Oktober.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Entsprechendes gilt bezüglich der Fledermausarten unter Beachtung der bis Ende Oktober andauernden Schonfrist. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Alle Arbeiten an Gehölzen und der Abriss der Gebäude dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Bezüglich des Schutzes von Fledermäusen ist eine bis zum 31. Oktober verlängerte Schonfrist einzuhalten – sofern Großbäume mit Höhlungen oder andere potenziellen Fledermausquartiere betroffen sind. Eine Abweichung von dem genannten Zeitraum bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

## 7.5. Externe Kompensationsfläche

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 22 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. xx über ein anerkanntes den Ökokonto oder externe Kompensationsfläche umzusetzen.

Das Ausgleichserfordernis für den entfallenden Knick beträgt im vorliegenden Fall entsprechend Ziffer 5.2.1 letzter Spiegelstrich des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 „1:1“, da es sich um einen nicht mit Gehölzen bewachsenen Knick handelt. Dies bedeutet, dass sich das Ausgleichserfordernis auf 4 m beläuft. Die Kompensation erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Zuordnung eines geeigneten Ökokontos vor dem Fassen des Satzungsbeschlusses.

Alternativ könnte die Baumreihe entlang der westlichen Plangebietsseite parallel zum Drosselstieg in nördliche Richtung vervollständigt werden, entweder durch Baumpflanzungen oder durch eine ebenerdige Strauchpflanzung mit typischen Knickgehölzarten.

Für weitere Informationen wird somit auch auf das Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, ab Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** verwiesen.

# 8. Boden, Altlasten und Altablagerungen

Für eine Untersuchungsanfrage zu dieser Fläche hatte die untere Bodenschutzbehörde die verfügbaren Informationen zusammengestellt. Die Sichtung von Luftbildern zwischen 1968 und 2015 ergab verschiedene Kulturformen von landwirtschaftlicher Nutzung.

Aufgrund der Karte von 1877 und den Anmerkungen zum Hochmoor in der Bodenkarte wird davon ausgegangen, dass auf weiten Teilen der Fläche auch Torf abgebaut wurde. Im östlichen Randbereich der Fläche ist 1877 ein Damm dargestellt.

Das Gelände erreicht im Norden eine Höhe von ca. 13,00 m NN und fällt nach Süden auf ca. 10,0 m NN ab. Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 22 hat eine Fläche von ca. 55.000 m².

## 8.1. Baugrund

(Geologisches Büro Thomas Voß, 2018)

Im Februar 2018 wurden an 14 Stellen innerhalb des Bebauungsplangebietes Rammkernsondierungen zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwassersituation durch das geologischen Büros Voß aus Elmshorn durchgeführt.

Die allgemeinen Baugrundverhältnisse können als "gut" und ortsüblich eingestuft werden. Mutterboden wurde überwiegen in einer Mächtigkeit von 0,30/0,40 m angetroffen. Unter dem Mutterboden folgt bis zu den Endteufen ein stark feinsandiger Mittelsand, der tendenziell nach unten in einen stark mittelsandigen Feinsand übergeht.

Der humose Oberboden ist als Baugrund ungeeignet. Der Flugdecksand stellt eine allgemein gut tragfähige Bodenschicht dar. Im Flugdecksand lokal eingeschaltete, setzungsempfindliche Torfschichten können nicht ausgeschlossen werden.

Der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens wurde in dem Bodengutachten mit kf > 1*10 -6 m/s angegeben und entsprechend dem DWA Arbeitsblatt A 138 als versickerungsfähig eingestuft.

Es wird empfohlen, die Keller gegen drückendes Wasser gem. DIN 18533 abzudichten. Zur Herstellung der Baugrube ist voraussichtlich eine genehmigungspflichtige Grundwasserabsenkung notwendig.

## 8.2. Bodenaushub

Die genauen Bodenmengen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend benannt werden. Grundsätzlich sollte der anfallende Bodenaushub soweit möglich im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist entweder an anderer Stelle wiederzuverwenden oder nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

**Hinweis zum Mutterboden:**
Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.
Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.
Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

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)

## 8.3. 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.

# 9. Verkehrliche Erschließung

Das B-Plangebiet soll über eine ringförmige Planstraße mit zwei Anbindungen in westlicher Richtung an die Dorfstraße und die Bürgermeister Tesch Straße, sowie mit einer nördlichen Anbindung an den Eichenweg erschlossen werden. Davon abgehend werden die einzelnen Baufelder angebunden.

Die Erschließungsstraße ist wie im B-Plan 15 9,50 m breit zuzüglich einer 2 m breiten Fläche beidseitig der Straße für die Regenwasserversickerung. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist noch nicht abschließend geklärt. Angedacht wird jedoch eine 30 Km/h Mischverkehrsfläche. Innerhalb der Verkehrsfläche können seitlich Mulden oder auch Parkplätze angeordnete werden. Im Süden und Nordwesten ist seitlich der Erschließungsstraße eine Fläche für Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Darüber hinaus erhält die Wohnerschließung bei den genannten Fahrbahnbreiten eine entsprechende Aufenthaltsqualität nicht zuletzt für

spielende Kinder. Öffentliche Parkplätze können im Querschnitt angeordnet werden und durch das Ausbilden von Versätzen oder Einengungen zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Von der Ringstraße gehen 4,5 m breite Stichstraßen zur Erschließung der hinteren Grundstücke ab.

Es ist vorgesehen, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen sind. Besucherstellplätze können im öffentlichen Straßenraum angeordnete werden.

Das Plangebiet wird durch mehrere Fuß- und Radwege mit den angrenzenden Baugebieten verknüpft. Auf lange Sicht wird so für Fußgänger und Radfahrer ein in alle Richtungen durchlässiges Wegenetz abseits der Hauptverkehrswege 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, Kreuzweg" die südöstlich des Plangebiets liegt, oder „Im Winkel“ die 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 (Lage und Dimensionierung und Koordinierung) 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. In den Gebäuden sollten von den Bauherren Leerrohre z.B. für Glasfaser vorgesehen werden. Die Ver- und Entsorgungsträger benötigen im Erschließungsgebiet eine ungehinderte Nutzung der künftigen Straßen und Wege. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) wird ggf. ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erforderlich.

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. Löschwasser

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich mit Hilfe der an den blauen Kreuzen markierten zusätzlichen Hydranten gewährleistet werden kann.

Der Anschluss der Wasserleitung soll sowohl an die Bürgermeister-Tesch-Straße, die Dorfstraße als auch den Eichenweg erfolgen.

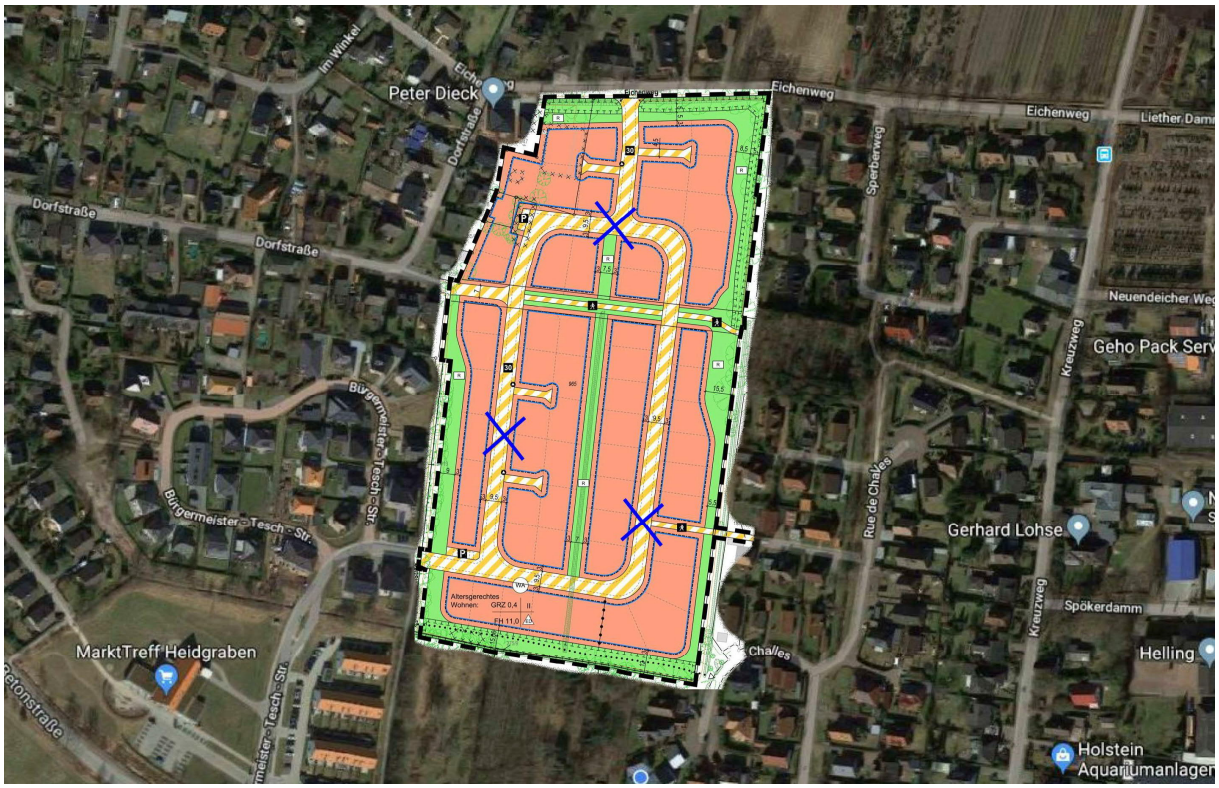



**Abbildung 11 - Lageplan mit Kennzeichnung der zusätzlich geplanten Hydranten**

## 10.3. 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.

## 10.4. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Quelle: (dänekamp und partner, 2019)

Eine geordnete und schadfreie Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über Versickerung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 22 möglich.

Die im Februar 2018 durchgeführte Baugrunduntersuchung ergab hohe Grundwasserflurabstände, die für die Erstellung dieses Grobkonzeptes zugrunde gelegt wurden. Die hohen Grundwasserstände beruhen auf dem niederschlagsreichen 2. Halbjahr des Jahres 2017. Zur Validierung der Grundwasserstände und zur Herstellung der erforderlichen Planungssicherheit wurden im März 2019 in dem B-Plangebiet drei Grundwassermessstellen gesetzt. Die Validierung der Grundwasserstände ergab, dass die im Februar 2018 gemessenen Grundwasserstände zur Planung der Entwässerungseinrichtungen herangezogen werden können.

Entsprechend der vorhandenen Topografie und Grundwasserverhältnisse, wird das anfallende Niederschlagswasser über zwei unterschiedliche Entwässerungssysteme erfasst. Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser der nördlichen Flächen des

Bebauungsplangebietes in Versickerungsmulden dem Grundwasser zuzuführen. Die Entwässerung der privaten Grundstücke wird hierbei getrennt von den öffentlichen Flächen und Verkehrswegen erfolgen.

Aufgrund der ungünstigen Grundwasserflurabstände im nördlichen Bereich des Plangebietes wird das Regenwasser über drei, zum Teil gekoppelte Staugräben gedrosselt und an das auf der südlichen Grenze verlaufenden Gewässer abgegeben. Eine Trennung der privaten Grundstücke von den öffentlichen Flächen und Verkehrswegen ist nicht vorgesehen. Die privaten Grundstücke werden über Abflussrinnen direkt in die Staugräben oder über die beidseitig der Verkehrswege verlaufenden Entwässerungsmulden entwässern.

Die Summen der Einleitungen in das südlich des Bebauungsplans verlaufende Gewässer beträgt QE,Ges = 4,29 l/s. Das gesamte Stauvolumen beträgt für den fünfjährlichen Niederschlag VGes = 485 m³. Die geführten Überstaunachweise ergaben auch für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis ausreichend groß dimensionierte Versickerungsmulden und Staugräben.

Durch die im wasserwirtschaftlichen Konzept erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen ist gewährleistet, dass das aus dem Bebauungsplan Nr. 22 anfallende Oberflächenwasser schadfrei abgeleitet bzw. versickert werden kann.

Im Zuge der Entwurfsplanung sind die in diesem wasserwirtschaftlichen Konzept entwickelten Entwässerungsmaßnahmen zu verfeinern und ggf. anzupassen und bei den zuständigen Behörden zur Genehmigung einzureichen.

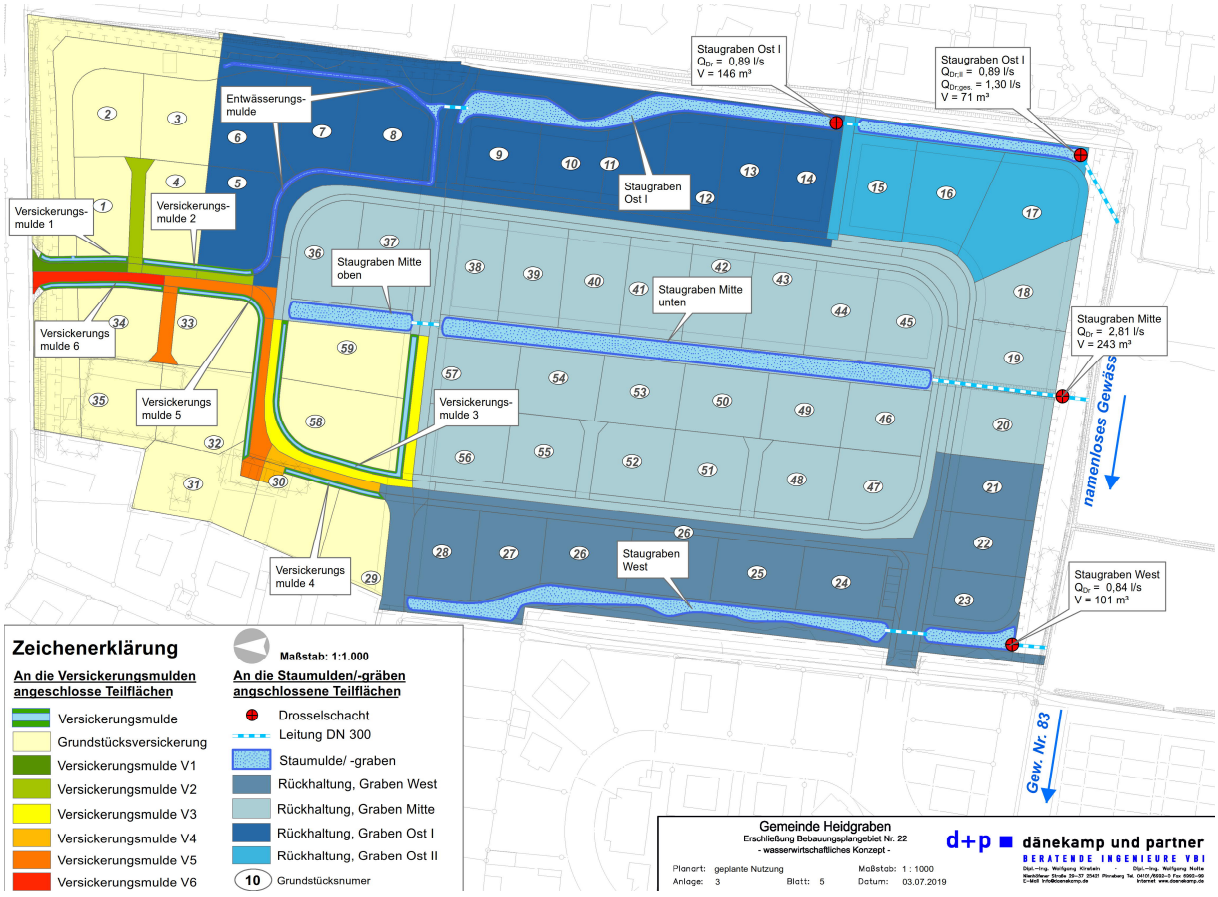



**Abbildung 12 - Wasserwirtschaftliches Konzept, Anlage 3 - Lageplan**

Quelle: (dänekamp und partner, 2019, S. Anlage 3, Blatt 5)

Das Bebauungskonzept berücksichtigt die o.g. Oberflächenentwässerung über straßenbegleitende Mulden und an den Außengrenzen geplante Grünstreifen für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung.

Die vorhandene zentrale Mulde wird erhalten, da hierüber auch zukünftig die Entwässerung der privaten Grundstücke und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den weiterführenden südlichen Graben ohne großen Aufwand gewährleistet werden kann.

Im Bereich der vorhandenen Bäume sind die Grünflächen entsprechend weiter gefasst, um den Bereich unter der Baumkrone auszusparen.

Damit das Entwässerungskonzept auch so umgesetzt wird, wurden die Bereiche gekennzeichnet, in denen das Wasser selbst auf dem Grundstück versickert werden muss. Zudem wurden folgende Festsetzungen aufgenommen:

- In den in Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (blau gestrichelt), ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über Versickerungsmulden zu versickern.
- Private Stellplätze und Erschließungsflächen sind hier im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.
- Auf den restlichen Bauflächen ist das Niederschlagswasser in die öffentlichen Staumulden und -gräben einzuleiten.

## 10.5. Grundwasser und Gewässerschutz

Der südliche Graben ist naturnah zu erhalten soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen. Der parallel zum Graben verlaufende Pflegeweg ist in wasser- und luftdurchlässigem und einem vegetationsfähigem Aufbau herzustellen. Notwendige Querungen durch Verkehrswege sind zulässig.

Diese Festsetzungen sind zum Teil etwas abgeändert aus dem B-Plan Nr. 15 übernommen, aus dem der südliche Graben ankommt. Diese Festsetzungen haben sich als zweckdienliche herausgestellt und werden daher übernommen.

# 11. Umweltbericht

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.

*Der Umweltbericht wird hier eingefügt.*

# 12. Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt 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.

Es 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

Heidgraben liegt im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Appen, 005 SH. Gemäß § 3 Abs. 2 SchBG ist für folgende Vorhaben Befreiung von der Verpflichtung nach § 3 Abs. 1 SchBG, die Genehmigung der Schutzbereichsbehörde einzuholen.

Im Umkreis um die Verteidigungsanlage sind je nach Entfernung von der Anlage für die Errichtung Änderung oder Beseitigung von Bauten und sonstigen baulichen Hindernissen, Maximalhöhen einzuhalten. In einem Umkreis von 50 m - 1.000 m um die Anlage betrifft die Maximalhöhe 30 m. In einem Umkreis von 1.000 m bis 8.000 m, in dem sich auch Heidgraben befindet, steigt die zulässige Maximalhöhe um ca. 2 m pro 100 m Entfernung von der Anlage an.

Metallische Zäune, die eine Höhe von 10 m über Grund überschreiten, sowie Windkraftanlagen bleiben in jedem Fall genehmigungspflichtig.

Die Maximalhöhe der Wohngebiete befindet sich unterhalb der 30 m - Marke, so dass keine Betroffenheit der Verteidigungsanlage festgestellt werden kann.

## 13.2. Wald

Auf den Waldabstand gem. § 24 Abs. 1 LWaldG wird hingewiesen. Die Untere Forstbehörde hat eine Unterschreitung des Waldabstandes bei einem Treffen mit der Gemeinde im Jahr 2015 in Aussicht gestellt, wenn Regelungen zum Brandschutz in diesem Bereich berücksichtigt werden.

Die untere Forstbehörde äußerte in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass einer geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes im Einzelfall nur zugestimmt werden kann, wenn seitens des Kreisbrandschutzingenieurs eine unterdurchschnittliche Brandgefahr seitens des betreffenden Gebäudes attestiert wird.

Somit wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes der gesetzlich vorgesehene Waldabstand gekennzeichnet. Die Baugrenzen, die sich im Waldabstand befindet werden als Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Brandschutz gekennzeichnet.

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 im gesetzlichen Waldabstand von 30 m 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 zulässige Unterschreitung des Waldabstandes und ob eine unterdurchschnittliche Brandgefahr vorliegt geprüft.

# 14. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Flächen wieder:

**Tabelle 1 - Flächenbilanz**

| Bezeichnung | Flächen in ha |
|---|---|
| **Wohnbauflächen** | **3,666** |
| davon: Teilfläche WA 1 | 0,459 |
| davon: Teilfläche WA 2 | 0,502 |
| davon: Teilfläche WA 3 | 0,158 |
| davon: Teilfläche WA 4 | 0,123 |
| davon: Teilfläche WA 5 | 0,334 |
| davon: Teilfläche WA 6 | 0,667 |
| davon: Teilfläche WA 7 | 0,486 |
| davon: Teilfläche WA 8 | 0,329 |
| davon: Teilfläche WA 9 | 0,143 |
| davon: Teilfläche WA 10 | 0,465 |
| **Verkehrsflächen** | **0,842** |
| davon: Haupterschließung | 0,773 |
| davon: Parkplätze | 0,010 |
| davon: Geh- und Radwege | 0,064 |
| **Öffentliche Grünfläche** | **1,055** |
| davon: zentral Grünfläche | 0,190 |
| davon: Grünfläche Ost | 0,127 |
| davon: Grünfläche Süd | 0,264 |
| davon: Grünfläche West | 0,131 |
| davon: Grünfläche Nordwest | 0,067 |
| davon: Grünfläche Nordost | 0,276 |
| **Räumlicher Geltungsbereich** | **5,567** |

*Stand: 30.07.2019*

# 15. Kosten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 können zurzeit noch keine Erschließungskosten genannt werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Kosten durch die Grundstücksverkäufe gedeckt werden können.

# 16. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich .....5

Abbildung 2 - Ausschnitt Regionalplan mit Geltungsbereich.....7

Abbildung 3 - Übersichtsplan der Alternativflächen.....9

Abbildung 4 - wirksamer Flächennutzungsplan mit eingekreistem Geltungsbereich .....11

Abbildung 5 - Planzeichnung der 13. F-Planänderung.....12

Abbildung 6 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15.....13

Abbildung 7 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10.....13

Abbildung 8 - Städtebaulicher Rahmenplan.....14

Abbildung 9 - Bebauungs¬- und Erschließungskonzepte.....15

Abbildung 10 - Bebauungsplanvarianten der Konzeptvariante 1 (rechts = aktuell).....16

Abbildung 11 - Lageplan mit Kennzeichnung der zusätzlich geplanten Hydranten .....28

Abbildung 12 - Wasserwirtschaftliches Konzept, Anlage 3 - Lageplan.....29

Tabelle 1 - Flächenbilanz .....33

# 17. Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB). (1960). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634))*.

Baunutzungsverordnung (BauNVO). (1962). *(in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786))*.

dänekamp und partner. (Juli 2019). Erschließung Bebauungsplangebiet Nr. 22, Wasserwirtschaftliches Konzept. Pinneberg.

Der Ministerpräsident /Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde. (Juni 2018). Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2

Landesplanungsgesetz vom 27.Januar 2014 (GVOBI. Schl.-H. S. 8); 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Heidgraben. Kiel.

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beiBaumaßnahmen. (kein Datum).

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006). Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06. Köln.

Gemeinde Heidgraben. (kein Datum). Flächennutzungsplan mit diversen Änderungen.

Geologisches Büro Thomas Voß. (Februar 2018). Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit. Elmshorn.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) g in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010(BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändertworden ist (1990).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). (2009). *(das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist)*.

Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz). (Dezember 2014).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 11, 25 und 39 geändert (Art. 2 Ges. v. 13.12.2018, GVOBl. S. 773). (2010).

Google earth. (2019).

Günther & Pollok. (Juli 2019). Umweltbericht. Itzehoe.

Innenministerium des Landes SH. (Juli 2010). Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein. Amtsbl. Schl.-H.

Kreis Pinneberg. (Juli 2019). *Geoportal Pinneberg / Themenbereich Bauen*. Von http://www.geoportal.kreis-pinneberg.de/ abgerufen

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO). (2009). *(letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770))*.

Planzeichenverordnung. (1990). *(die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzesvom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist)*.

RAS-LP4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen". (kein Datum).

Regionalplan für den Planungsraum I . (1998).

RStO - Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen. (2012).

Vermessungsbüro Felshart. (Dezember 2017). Lage- und Höhenplan mit örtlicher Vermessung. Uetersen/Pinneberg.

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

Heidgraben, den .....

.....

Bürgermeister

Eichenweg

WA 1 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 2 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 3 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 4 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 5 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 6 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 7 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 8 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 9 — GRZ 0,3 | II — FH 9,0 | ED

WA 10 — GRZ 0,4 | II — FH 11,0 | ED

30

R

P

Drosselstraße

# Gemeinde Heidgraben

Bebauungsplan Nr. 22

**"Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Str."**

**Entwurf** der Planzeichnung

Maßstab 1:1000

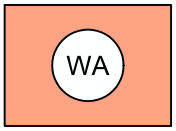
HEI15003 . gez: An . Stand: 31.07.2019

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
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, §§ 1 bis 11 BauNVO)




Allgemeine Wohngebiete

Bezeichnung der Teilgebiete
hier: WA 1

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

| | |
|---|---|
| GRZ 0,3 | Grundflächenzahl, z. B. GRZ 0,3 |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer, z.B. II (2) Vollgeschosse |
| FH 9,0 | Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 9,0 m |

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

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Geh- und Radweg

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

Öffentliche Grünfläche

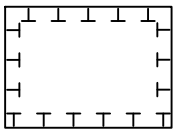
Regenrückhaltung

Gemeinde Heidgraben
Bebauungsplan Nr. 22
**"Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Str."**

Zeichenerklärung
2 Seiten
HEI15003 . gez: An . Stand: 31.07.2019

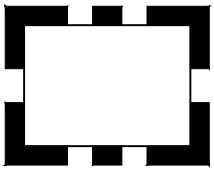
dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



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

8. Sonstige Planzeichen



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



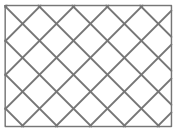
Abgrenzung des Maßes der Nutzung/Bauweise innerhalb eines Baugebiets
(§ 16 Abs. 5 BauNVO )

Bereiche auf denen das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist (Text I.7.1)

## 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)

Spielplatz in der Nachbarschaft, Bestand

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

965

Flurstücksnummer

Aufgemessener Baumbestand



Aufgemessene Böschungskante (Graben)



Mögliche Grundstücksgrenze

# I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

## I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## I.2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern mit ein oder zwei Wohneinheiten 500 qm. Bei Doppelhäusern muss auf jede Haushälfte ein Grundstücksanteil von mindestens 300 qm entfallen.

## I.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### I.3.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,50 m betragen (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öff. Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Fahrbahnmitte).

### I.3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung maximal 4,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,40 m betragen. Dies gilt nicht für Dächer von Friesengiebeln, Krüppelwalmen oder Gauben.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte).

### I.3.3. Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Firstes.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Für das südliche Quartier WA 10 sind im Falle der Errichtung einer Seniorenwohnanlage maximal 10 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### I.5. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m . § 31 Abs. 1 BauGB)

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

### I.6. Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss jedoch ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

### I.7 Festsetzungen zur Entwässerung

I.7.1
In den in Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (blau gestrichelt), ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über Versickerungsmulden zu versickern. Die Bemessung der privaten Versickerungsmulden hat nach dem aktuellen Stand der Technik zu erfolgen.

Auf den restlichen Bauflächen ist das Niederschlagswasser in die öffentlichen Staumulden und -gräben einzuleiten.

I.7.2
Private Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

## II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

### II.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

II.1.1.
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen (Knicksaumstreifen). Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

II.1.2
Der Knicksaumstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche

Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und für Unterhaltungsarbeiten an Versickerungsmulden darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

II.1.3
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine baulichen Anlage, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

II.1.4
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme von Pflanzungen zur Ergänzung der Knickgehölze keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.5
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.1.6
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.1.7
Der Kompensationsflächenbedarf von xxx m² für die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. xx über ein anerkanntes den Ökokonto oder externe Kompensationsfläche umzusetzen.

Lage der externen Kompensationsfläche ...

## II.2 Anpflanzen Hecken auf Stellplätzen, Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen.

Artenvorschläge Heckensträucher:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)

## II.3 Anpflanzen von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche als ‚Hausbaum' mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 14 –16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.
Die Bäume (Hausbaum) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Artenvorschläge:
Hochstämmige, heimische Obstbaumarten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche)
Apfeldorn (Crataegus ‘Carrierei’)
Feldahorn (Acer campestre)
Rotdorn (Crataegus laevigata ‘Paul Scarlet’)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus x intermedia)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

### II.4. Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

Der südliche Graben ist naturnah zu erhalten soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen.
Die parallel zum Graben verlaufenden Pflegewege ist in wasser- und luftdurchlässigem und einem vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
Notwendige Querungen durch Verkehrswege sind zulässig.

## III. Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 1 LBO (Schl.-Holst.)

### III.1. Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen mind. 0,70 m bis max. 1,50 m hohe lebende Hecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte Friesenwälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall und zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig, gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte)

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Artenvorschläge:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)

### III.2. Dächer

III.2.1
Bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind zulässig bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude (bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudeflache), wie z. B. Wintergärten.

III.2.2

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhaushälften einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

III.2.3
Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in dachparalleler Montage (ohne Aufständerung).

## III.3. Fassaden- und Dachgestaltung

III.3.1
Im Plangebiet ist die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen in rotem bis rotbraunem Mauerwerk/Verblendmauerwerk, in Weiß gestrichenem bzw. geschlämmten Sichtmauerwerk oder in weißem Putz auszuführen. Zulässig sind die vorgenannten Materialein auch in hellgelbem Farbton sowie eine Kombination aus den verschiedenen Materialien und Farben.

III.3.2
Für aneinander grenzende Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden.

III.3.3
Fassadenteile wie z.B. Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit anderen Materialien wie z.B. Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Der Anteil solcher Verkleidungen an der gesamten Fassadenfläche darf max. 30 % betragen.

Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig.

## III.4 Private Stellplätze

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten.

## III.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 84 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 LBO-SH)

Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den privaten Grundstücksflächen sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist die jeweilige öffentliche Grünfläche.

## III.6 Ordnungswidrigkeiten

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

# IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernehmen und Hinweise

## IV.1 Waldabstand

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufelder (Baugrenzen) die innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes (30 m) 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.

Die untere Forstbehörde wird im Rahmen der Baugenehmigung im Einvernehmen mit dem Kreisbrandschutzingenieurs die Zulässigkeit im Einzelfall prüfen. Der Umfang der Unterschreitung der Baugrenze kann somit erst im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden.

## IV.1 Anfallender Bodenaushub

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

**Hinweis zum Mutterboden:**
Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.
Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.
Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

## IV.2 Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen und der Abriss der Gebäude dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Bezüglich des Schutzes von Fledermäusen ist eine bis zum 31. Oktober verlängerte Schonfrist einzuhalten – sofern Großbäume mit Höhlungen oder andere potenziellen Fledermausquartiere betroffen sind. Eine Abweichung von dem genannten Zeitraum bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

Aufgestellt: Pinneberg, 30.07.2019

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

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

# I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

## I.1. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## I.2. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im gesamten Plangebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern mit ein oder zwei Wohneinheiten 500 qm. Bei Doppelhäusern muss auf jede Haushälfte ein Grundstücksanteil von mindestens 300 qm entfallen.

## I.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### I.3.1 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf max. 0,50 m betragen (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öff. Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Fahrbahnmitte).

### I.3.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung maximal 4,50 m und bei zweigeschossiger Bebauung maximal 6,40 m betragen. Dies gilt nicht für Dächer von Friesengiebeln, Krüppelwalmen oder Gauben.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte).

### I.3.3. Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Firstes.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

Für das südliche Quartier WA 10 sind im Falle der Errichtung einer Seniorenwohnanlage maximal 10 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### I.5. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m . § 31 Abs. 1 BauGB)

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Terrassen um max. 25 m² überschritten werden.

### I.6. Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss jedoch ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

### I.7 Festsetzungen zur Entwässerung

I.7.1
In den in Teil A Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (blau gestrichelt), ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über Versickerungsmulden zu versickern. Die Bemessung der privaten Versickerungsmulden hat nach dem aktuellen Stand der Technik zu erfolgen.

Auf den restlichen Bauflächen ist das Niederschlagswasser in die öffentlichen Staumulden und -gräben einzuleiten.

I.7.2
Private Stellplätze und Erschließungsflächen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen. Der Abflussbeiwert der gewählten Materialien darf im Mittel höchstens 0,6 betragen.

## II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

### II.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

II.1.1.
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks sowie der Schaffung vorgelagerter Schutzstreifen (Knicksaumstreifen). Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

II.1.2
Der Knicksaumstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche

Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und für Unterhaltungsarbeiten an Versickerungsmulden darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

II.1.3
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine baulichen Anlage, Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig.

II.1.4
Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dürfen mit Ausnahme von Pflanzungen zur Ergänzung der Knickgehölze keine Pflanzungen und keine Ansaaten vorgenommen werden und weder Pflanzenschutzmittel noch Düngemittel jedweder Art ausgebracht werden.

II.1.5
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.1.6
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.1.7
Der Kompensationsflächenbedarf von xxx m² für die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. xx über ein anerkanntes den Ökokonto oder externe Kompensationsfläche umzusetzen.

Lage der externen Kompensationsfläche ...

## II.2 Anpflanzen Hecken auf Stellplätzen, Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen.

Artenvorschläge Heckensträucher:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)

## II.3 Anpflanzen von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche als ‚Hausbaum' mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 14 –16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.
Die Bäume (Hausbaum) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Artenvorschläge:
Hochstämmige, heimische Obstbaumarten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche)
Apfeldorn (Crataegus 'Carrierei')
Feldahorn (Acer campestre)
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Paul Scarlet')
Schwedische Mehlbeere (Sorbus x intermedia)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

### II.4. Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutz

~~II.4.1~~
~~Die~~ Der südliche Graben ~~Gräben im Plangebiet sind~~ist naturnah zu erhalten ~~bzw. herzurichten,~~ soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen.

~~II.4.2~~
~~Der~~ Die parallel zu~~m~~m ~~Graben~~ Graben verlaufende~~n~~ Pflegewege ~~ist~~ ist in wasser- und luftdurchlässigem und einem vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

~~II.4.3~~
Notwendige Querungen durch Verkehrswege sind zulässig.

## III. Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 1 LBO (Schl.-Holst.)

### III.1. Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen mind. 0,70 m bis max. 1,50 m hohe lebende Hecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.~~.~~

Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte Friesenwälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall und zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig, gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte)

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Artenvorschläge:
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)

### III.2. Dächer

III.2.1
Bei den Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind zulässig bei Garagen,

Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude (bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudeflache), wie z. B. Wintergärten.

III.2.2
In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer aneinander grenzender Doppelhaushälften einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

III.2.3
Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in dachparalleler Montage (ohne Aufständerung).

## III.3. Fassaden- und Dachgestaltung

III.3.1
Im Plangebiet ist die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen in rotem bis rotbraunem Mauerwerk/Verblendmauerwerk, in Weiß gestrichenem bzw. geschlämmten Sichtmauerwerk oder in weißem Putz auszuführen. Zulässig sind die vorgenannten Materialein auch in hellgelbem Farbton sowie eine Kombination aus den verschiedenen Materialien und Farben.

III.3.2
Für aneinander grenzende Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden.

III.3.3
Fassadenteile wie z.B. Giebeldreiecke, Fensterstürze oder -brüstungen können mit anderen Materialien wie z.B. Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Der Anteil solcher Verkleidungen an der gesamten Fassadenfläche darf max. 30 % betragen.

Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig.

## III.4 Private Stellplätze

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten.

## III.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 84 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 LBO-SH)

Die Geländeübergänge zwischen den öffentlichen Grünflächen und den privaten Grundstücksflächen sind ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist die jeweilige öffentliche Grünfläche.

## III.6 Ordnungswidrigkeiten

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

# IV. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernehmen und Hinweise

## IV.1 Waldabstand

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

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufelder (Baugrenzen) die innerhalb des gesetzlich geforderten Waldabstandes (30 m) 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.

Die untere Forstbehörde wird im Rahmen der Baugenehmigung im Einvernehmen mit dem Kreisbrandschutzingenieurs die Zulässigkeit im Einzelfall prüfen. Der Umfang der Unterschreitung der Baugrenze kann somit erst im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden.

## IV.1 Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist entweder an anderer Stelle wiederzuverwenden oder nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. ~~Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.~~

**Hinweis zum Mutterboden:**
Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.
Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.
Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen.

## IV.2 Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen und der Abriss der Gebäude dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Bezüglich des Schutzes von Fledermäusen ist eine bis zum 31. Oktober verlängerte Schonfrist einzuhalten – sofern Großbäume mit Höhlungen oder andere potenziellen Fledermausquartiere betroffen sind. Eine Abweichung von dem genannten Zeitraum bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

~~Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.~~

~~Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.~~

Aufgestellt: Pinneberg, ~~13.04.2018~~30.07.2019

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann

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

# Gemeinde Heidgraben Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 Beteiligung gem. §§ 4 Abs. 1, 3 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB

## A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

| Beteiligter |
|---|

1. Gemeinde Groß Nordende über Amt Geest und Marsch Südholstein, Schreiben vom 25.04.2018
2. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 03.05.2018
3. Gemeinde Seeth-Ekholt, über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 03.05.2018
4. Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau, Schreiben vom 14.05.2018
5. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 14.05.2017
6. azv Südholstein, Schreiben vom 23.04.2018
7. Dataport, Digitalfunkauskunft, Hamburg, Schreiben vom 24.04.2018
8. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Schreiben 09.05.2018
9. IHK zu Kiel, Schreiben 18.05.2018
10. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3, Schreiben vom 25.04.2018

# B. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

## 1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 20.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |
| Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. | **Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.** |
| Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. | |

## 2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Lübeck – Schreiben vom 14.04.2018, 22.03.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehme wir wie folgt Stellung:<br><br>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:<br><br>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.** |

## 2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Lübeck – Schreiben vom 14.04.2018, 22.03.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Im Falle eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,<br>• dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,<br>• dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,<br>• dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,<br>• 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,<br>• dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.<br>Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:<br>T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.** |

## 3. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 23.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken. Auf die im Textteil auf S. 31 aufgeführte Waldabstandsregelung wird verwiesen. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| Einer geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes im Einzelfall kann und werde ich nur zustimmen, wenn seitens des Kreisbrandschutzingenieurs eine unterdurchschnittliche Brandgefahr seitens des betreffenden Gebäudes attestiert wird. | Die Äußerung wird in die Begründung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zudem wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes der gesetzlich vorgesehene Waldabstand (30 m) gekennzeichnet. Die Baugrenzen, die sich im Waldabstand befindet werden als Bereiche mit besonderen Anforderungen an den Brandschutz gekennzeichnet und die Anforderungen sowie die Einzelfallprüfung durch die untere Forstbehörde und den Kreisbrandschutzingenieur benannt.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 4. Kreis Pinneberg, Fachbereich Service, Recht und Bauen, Regionalplanung Europa, Schreiben vom 03.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt eine zentral gelegene, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche (Baumschule) für ihre künftige wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.<br>Die ca. 5,5 ha große Gesamtfläche bietet Potential für rund 60 neue Bauplätze (WA). Im Süden des Gebietes sollen zielgruppenorientierte Wohnformen realisiert werden. Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes wird nachfrageorientiert in 2 Teilbauabschnitten erfolgen.<br>Die Gemeinde Heidgraben besitzt gern. Tz. 5.2 Regionalplan I 1998 eine planerische Wohnfunktion und damit die Möglichkeit einer wohnbaulichen Weiterentwicklung zur Reduzierung von Flächenengpässen in der unmittelbaren Stadtregion Uetersen/Tornesch. Die Fläche selbst liegt vollumfänglich innerhalb der Grenzen der Siedlungsachse. Restriktionen aus regionalplanerischer Sicht bestehen nicht. | Es handelt sich um das Begleitschreiben zur Landesplanungsanzeige.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

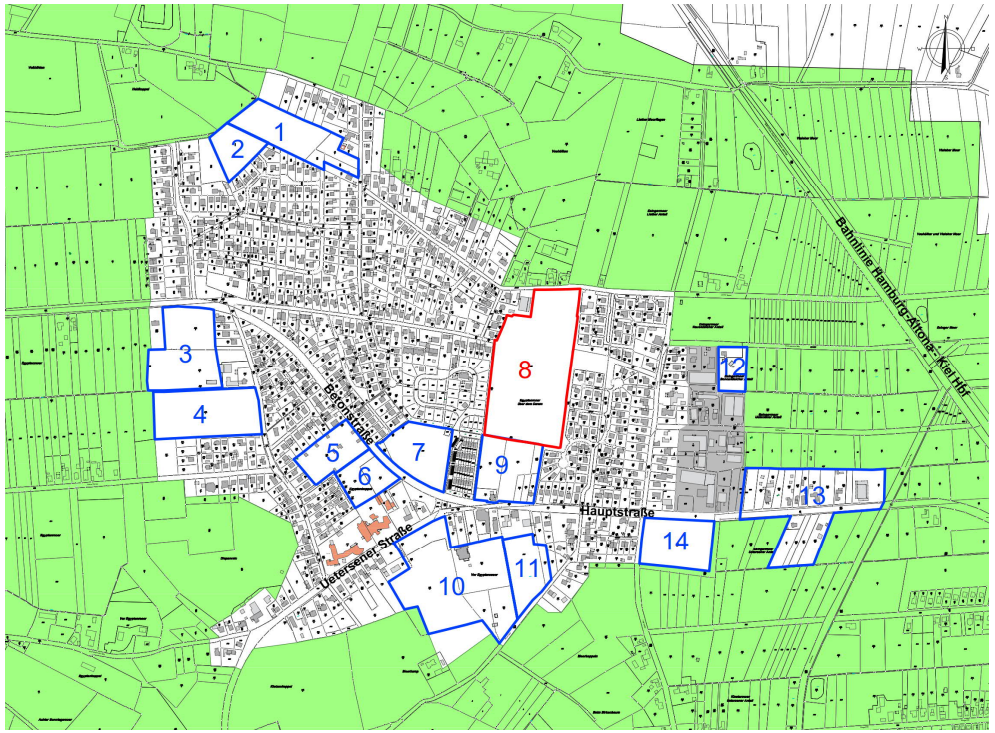
## 4. Kreis Pinneberg, Fachbereich Service, Recht und Bauen, Regionalplanung Europa, Schreiben vom 03.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Quelle: WEBGIS Kreis Pinneberg 2018<br> <br>Der Kreis Pinneberg hat daher keine grundsätzlichen Bedenken zu den vorgetragenen Planungszielen der Gemeinde Heidgraben. Angaben zu den Planentwürfen bitte ich den beiliegenden Unterlagen selbst zu entnehmen. | |

## 5. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 25.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt, in dem ca. 5,5 ha großen Gebiet „Wohngebiet östlich Bgrm.-Tesch-Str.“ im Zentrum der bebauten Ortslage allgemeine Wohnbauflächen auszuweisen.<br><br>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).<br><br>Die Gemeinde Heidgraben liegt auf der Siedlungsachse (Hamburg Eidelstedt) - Halstenbek - Pinneberg - Uetersen /Tornesch - Elmshorn und ist damit ein Schwerpunkt für die Siedlungsentwicklung. Auf die Stellungnahme des Kreises Pinneberg vom 03.05.2018 weise ich ergänzend hin.<br><br>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Heidgraben keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.<br><br>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. | **Die nachfolgenden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.** |

## 5. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 25.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:<br>Im Hinblick auf den im § 1 Abs. 5 BauGB betonten Vorrang der Innenentwicklung ist die Gemeinde gefordert, gem. § 1a Abs. 2 BauGB Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung vorzunehmen und Ihrer Abwägungsentscheidung zugrunde zu legen. Die Begründung zum Bauleitplan ist daher um entsprechende Ausführungen zu ergänzen. | In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 3.3 wird auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und der Bevorzugung von Innenentwicklungsflächen hingewiesen. Weiterhin wird eine Alternativflächenprüfung des Gemeindegebietes durchgeführt und die möglichen Flächen auf Ihre Eignung bzw. auf die jeweiligen geplanten Nutzungen geprüft und bewertet.<br>  <br><br>**Abb. Übersichtsplan der Alternativflächen**<br><br>**Die Äußerung wird berücksichtigt.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| **Untere Bodenschutzbehörde:** | |
| Die Gemeinde Heidgraben stellt den B-Plan 22 „Östlich der Bgm.-Tesch-Str“ in den Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-1. | **Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.** |
| In den Boden- und Altlastinformationssystem der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über Altablagerung und/ oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. | |
| Der Plangeltungsbereich wird durch einen Baumschulbetrieb genutzt. Dieser wird als aktueller Betrieb im Prüfverzeichnis 1 des Boden- und Altlasteninformationssystems der unteren Bodenschutzbehörde geführt. | |
| Eine Bauaktenauswertung und eine Erstbewertung sind noch nicht erfolgt. | |
| Aus der aktuellen Flurkarte ergibt sich keine Hausnummer Dorfstraße 50 mehr. In der ALK von 2005 war das Flurstück noch ungeteilt und hatte die Hausnummer 48 und 50. | |
| Zum F-Plan wurde angeregt, eine Bauaktenrecherche durchzuführen und dann eine Erstbewertung vorzunehmen. Dieses kann durch einen Sachverständigen und/ oder nach Zusendung der Bauakte durch die untere Bodenschutzbehörde erfolgen. | Das Amt Geest und Marsch hat die Unterlagen zur Unteren Bodenschutzbehörde für eine Bauaktenrecherche geschickt. Es wurden bisher keine Bedenken geäußert.<br>**Die Äußerung wurde berücksichtigt.** |
| Für eine Untersuchungsanfrage zu dieser Fläche hatte ich die verfügbaren Informationen zusammengestellt. Die Sichtung von Luftbildern zwischen 1968 und 2015 ergab verschiedene Kulturformen von landwirtschaftlicher Nutzung. Aufgrund der Karte von 1877 und den Anmerkungen zum Hochmoor in der Bodenkarte gehe ich davon aus, dass auf weiten Teilen der Fläche auch Torf abgebaut wurde. Im östlichen Randbereich der Fläche ist 1877 ein Damm dargestellt. | |
| Auf Anfrage der Gemeinde stellt die untere Bodenschutzbehörde diese Informationen zu Verfügung. | |
| Das Gelände erreicht im Norden eine Höhe von ca. 13,00 m NN und fällt nach Süden auf ca. 10,0 m NN ab. Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 22 hat eine Fläche von ca. 55.000 m². | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die anstehenden Oberböden sind für die bauliche Nutzung nicht geeignet. Eine Verwendung dieser anfallenden Böden im Plangeltungsbereich ist im Zusammenhang mit der planerisch gewollten Nutzung derzeit noch nicht dargestellt.<br>Die angedachte Versickerung von Niederschlagsentwässerung hat derzeit keine Höhenbezugspunkte bezogen auf üNN im Plan. Über die Grundwasserstände und deren Schwankungsbereiche gibt es derzeit keine Informationen. Daher kann noch nicht abgeschätzt werden, ob weitere Aufschüttungen zur Herstellung eines ausreichenden Abstandes der Bauwerksgründungen zum Grundwasser erforderlich werden. | Es wurde bisher ein Bodengutachten erstellt, das den Bodenaufbau und die Grundwasserstände untersucht. Desweiteren wurden Grundwassermessstellen eingebracht, die für die Erstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ausgewertet und berücksichtigt wurden. Dem Kreis Pinneberg werden die Bodenuntersuchung sowie das wasserwirtschaftlichen Konzept im nächsten Beteiligungsschritt vollständig übersandt.<br>Für weitere Details wird auf diese Unterlagen verwiesen.<br>**Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.** |
| Damit die durch die Planung verursachten ökologischen Folgen auf die natürlichen Lebensgrundlagen sichtbar und bewertbar werden, ist eine Abschätzung des ökologischen Fußabdruckes für die Gebietsentwicklung auszuarbeiten. Diese Forderung wurde auch zur 22. Änderung des F-Planes angeregt.<br>Hierbei sind die Aufwendungen/ Mengen im Form von notwendigen Bodenabträgen, die Art und Menge des Rohstoffeinsatz (zertifiziertes RC-Material unter Einhaltung der Kriterien zum Grundwasserflurabstand), Sand als notwendiger Materialauftrag, einschließlich der Auswirkungen des An- und Abtransportes dieser Massen auf das Klima, zu beschreiben und zu bewerten. | Die Forderungen in Bezug auf die Abschätzung des ökologischen Fußabdruckes (z.B. $CO^2$ Bilanz, etc.) werden für nicht umsetzbar gehalten, da wir uns auf der Bebauungsplanebene befinden und es hier klare Bewertungskriterien für die Einschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen gibt, die sich u.a. an den gesetzlich vorgegebenen Grenzwerten orientieren.<br>Außerdem handelt es sich um eine Angebotsplanung, so dass keine realistischen Angaben über die geplante Verwendung von Recyclingmaterial gemacht werden können.<br>Im Umweltbericht wird der Eingriff (max. zulässige Versiegelung, etc.) bewertet es werden in Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen gem. Bodenschutzgesetz gegeben.<br>Die rechnerische Konkretisierung der $CO^2$ Emissionen erfolgt im Umweltbericht entsprechend der Detailschärfe vorliegender Informationen bzw. Planungsabsichten.<br>Alles Weitere muss dann auf der konkretisierenden Ebene der Baugenehmigungen stattfinden.<br>**Die Hinweise werden in geänderter Form berücksichtigt.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Für den Umgang mit dem „Mutterboden und den humosen Unterböden" empfehle ich der Gemeinde Heidgraben ein Bodenmanagement zu planen, so dass schon zur Ausschreibung der Erschließung die notwendigen Informationen bereitstehen und eine Wiederverwertung erfolgen kann. Für dieses Bodenmanagement habe ich angeregt, auf der Ebene des F-Planes auch Flächen zu suchen und auszuweisen, auf denen eine Wiederverwertung des Mutterbodens, als landwirtschaftliche Folgenutzung, möglich ist. Mutterboden ist nicht vermehrbar! Der sorgsame Umgang damit ist eine zukunftssichernde Maßnahme. | Die Gemeine bemüht sich die sinnvolle Wiederverwertung von Mutterböden frühzeitig abzuklären. Landwirtschaftliche Flächen sind im F-Plan bereits ausreichend verzeichnet. Ob diese Flächen jedoch für eine Wiederverwertung von Mutterböden geeignet sind bzw. diese Wiederverwendung für die einzelnen Flächen sinnvoll ist, kann und wird die Gemeinde außerhalb der Bauleitplanung klären. Dies wird jedoch spätestens im Rahmen der Ausbauplanung sein. |
| Auf der Internetseite des Kreises Pinneberg finden Sie dazu weitere Hintergrundinformationen, die im Zusammenhang mit dem Bodenmanagement zu beachten sind. http://kreis-pinneberg/pinneberg_media/Dokumente/Fachdienst+26/Infoblatt+Bodenauff%C3%BCllung.pdf<br>„Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“ | Weitere Möglichkeiten für ein Bodenmanagement werden im Rahmen nachgeordneter Planungen geprüft. Die Hinweise über Bodenschutzinformationen werden zur Kenntnis genommen.<br>**Die Empfehlung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |
| Ob eine Untersuchung zur Gefahrerforschung nach dem Bodenschutzrecht notwendig ist, kann erst nach Vorlage der Bauakte und der Erstbewertung erfolgen. | Es wird auf die Abwägung weiter oben verwiesen. |
| Eine Untersuchung der Bodenqualität für das Bodenmanagement rege ich an. Dabei sollte durch eine sachkundige Begehung festgestellt werden, ob sich aus der Baumschulnutzung durch das Auf- und Einbringen von Materialien z.B. für den Wegebau Konflikte zur Wohnnutzung ergeben. In dieser Untersuchung können auch Grundwassermessstellen gesetzt werden, so dass Informationen zum Grundwasserflurabstand und den Schwankungsbereich ermittelt werden können. Die dafür zu erstellenden Schichtenverzeichnisse geben Auskunft über die vorhandenen Bodenarten und jeweiligen Mächtigkeiten. Die Versickerungsfähigkeit kann natürlich auch mit bestimmt werden. Die Untersuchungspunkte sind auf mNN einzumessen, so dass sie als Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung des B-Planes festgesetzt werden können. | Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Bauleitplanung für die Erstellung eines Bodengutachtens und das Setzung von Grundwassermessstellen entschieden. Entscheidungen über die Art der Bodenverwertung sowie die Prüfung der Bodenqualität sollen jedoch ggf. erst im Rahmen nachgeordneten Planungsebenen erfolgen, wenn die Ausbauplanung beginnt.<br>**Der Empfehlung wird zum Teil gefolgt und zum Teil wird sie in nachfolgenden Planungsebenen geprüft.** |
| Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde: 04121/ 4502 2286 | |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| **Untere Wasserbehörde/Oberflächenwasser:**<br>Der B-Plan 22 kann plangemäß verwirklicht werden, wenn nachfolgendes beachtet wird:<br>Offene Gräben sind offen zu halten.<br>Ansprechpartner: Tel-Nr. 04121 4502-2301. | Es ist vorgesehen nur einen kleinen Grabenabschnitt zu verrohren. Der Graben an der südlichen Grenze wird komplett offen gehalten und zur Entwässerung herangezogen. Das wasserwirtschaftliche Konzept wird mit der UWB abgestimmt und dem Kreis im Rahmen der Beteiligung übersandt.<br>**Die Äußerung wird zum Teil berücksichtigt.** |
| **Untere Wasserbehörde - Grundwasser:**<br><u>Grundwasser</u><br>Die Begründung zum Planvorhaben prognostiziert für die Niederschlagswasserentsorgung die Versickerung. Für die Planung dieser Entwässerungsmethode sind genaue und möglichst langfristige Voruntersuchungen der hydrogeologischen Voraussetzungen äußerst wichtig. So muss z.B. der "mittlere höchste Grundwasserstand" ermittelt werden, um den Bemessungswasserstand für die Planung der Versickerungsanlagen festlegen zu können.<br>Daher sollten so schnell wie möglich die erforderlichen Untergrundsondierungen erfolgen und Grundwassermessstellen, ca. 4 Stück errichtet werden. In den Messstellen sollten dann regelmäßig die Grundwasserstände beobachtet und aufgezeichnet werden.<br>Ansprechpartner: Tel.: 04121 4502 2283 | Es wurden Grundwassermessstellen gesetzt und im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ausgewertet.<br>Das wasserwirtschaftliche Konzept wird mit der UWB abgestimmt und dem Kreis im Rahmen der Beteiligung übersandt.<br>**Die Äußerung wird berücksichtigt.** |
| **Untere Naturschutzbehörde:**<br>Durch den geplanten B-Plan werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanung berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen grundsätzlichen Bedenken. | **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche muss verbindlich benannt werden. Die Zuordnung des Ausgleichs aus einem Ökokonto bzw. einer externen Kompensationsfläche ist nicht konkret genug. Vor der öffentlichen Auslegung muss der Ausgleich konkret benannt werden.<br>Der B-Plan kann ohne Nennung der konkreten Ausgleichsmaßnahme nicht rechtswirksam werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der beabsichtigten Nutzung, ist eine externe Ausgleichsfläche erforderlich. Andernfalls müsste ein großer Teil der Bauflächen entfallen. | Die Gemeinde stimmt der Aussage zu, dass voraussichtlich eine externe Ausgleichsfläche benötigt wird. Die naturschutzrechtliche Kompensationsfläche wird bis zum Satzungsbeschluss genannt und mit der UNB abgestimmt. Eine Nennung bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss kann baurechtlich nicht gefordert werden.<br>**Die Äußerung wird in geänderter Form berücksichtigt.** |
| Die Erschließung des Plangebietes vom Eichenweg aus führt zu Knickverlusten. Diese sind zu bilanzieren und es ist darzustellen, wo der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt. Ein Ausgleich durch Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern parallel zum Drosselstieg ist nicht möglich.<br>Ein Ausgleich durch die Aufwertung von bestehenden Knicks im Plangeltungsbereich ist aufgrund der ehr geringen Ausgleichsverpflichtung möglich. Im weiteren Verfahren sind die Angaben hierzu zu konkretisieren. | **Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |
| Hinsichtlich des Artenschutzes ist die Artengruppe der Fledermäuse durch eine Potenzialanalyse weiter zu betrachten. Insbesondere sind die vorhandenen Gehölzbestände hinsichtlich ihrer Eignung als Tagesverstecke, Winter- und Sommerquartiere zu untersuchen. Sollten die Gehölzbestände als Tagesverstecke geeignet sein, muss die Frist, in der Gehölze gerodet werden können, über die gesetzliche Frist hinaus auf den Zeitraum Dezember bis Januar eingegrenzt werden. | Die Aussagen in den Scopingunterlagen werden im Umweltbericht ergänzt.<br>**Die Äußerung wird in geänderter Form berücksichtigt.** |
| Die Festsetzungen zum Artenschutz sind zu überarbeiten. Eine Abweichung von den gesetzlich geregelten Schutzfristen bedarf nicht der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde, sondern erfordert eine Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. | **Die Äußerung wird berücksichtigt.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Ich empfehle in der Festsetzung zum Artenschutz ausschließlich auf die gesetzliche Regelung des § 39 (5) BNatSchG zu verweisen. Sollten darüber hinaus bezüglich des Fledermausschutzes andere Fristen erforderlich sein, sind diese zu ergänzen. | **Die Äußerung wird berücksichtigt.** |
| Darüber hinaus weise ich auf folgendes hin: | Der Weg wird entfernt. |
| Der an der südlichen Seite des Plangebietes geplante „Trampelpfad“ verläuft in einem Bereich, der als Naturschutzmaßnahmenfläche gekennzeichnet ist. Die Erschließung der 12 m breiten Fläche durch einen öffentlichen Weg, widerspricht der Festsetzung als Maßnahmenfläche. Sollte die Wegeverbindung in der weiteren Planung bestehen bleiben, kann die Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. | **Die Äußerung wird berücksichtigt.** |
| In der Plandarstellung finden sich keine zum Erhalt festgesetzten Bäume. Diese sollte im Rahmen der weiteren Planungen ergänzt werden. | Die erhaltenswerten Bäume befinden sich in der Maßnahmenfläche, sodass eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist. Die Bäume in der Maßnahmenfläche sind zudem über eine textliche Festsetzung geschützt.<br>**Der Empfehlung wird nicht gefolgt.** |
| Die Festsetzung I.6 wonach für den Bau Einfriedungen und Stellplätzen der Mindestabstand von 3 m zu Grünflächen nicht eingehalten werden muss, widerspricht dem Ziel, die auf den Knicks vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung sollte bezüglich der Stellplätze geändert werden. | Stellplätze werden üblicher Weise an der Straße und nicht im hinteren Bereich des Grundstücks errichtet. An der Straße befindet sich kein schützenswerter Baumbestand.<br>Stellplätze sind zudem nicht in der Maßnahmenflächen zulässig, die den Knickschutzstreifen umfasst. |
| Retentions- und Versickerungsbereiche für Oberflächenwasser können nur dort in den Grünstreifen an den Planungsrändern realisiert werden, wo keine Wurzelbereiche (Kronentraufe plus 1,5 m) von Überhältern auf den Knicks betroffen sind. In Rahmen der weiteren Planung sollten diese Bereiche gekennzeichnet werden. | Es wurde weiterhin eine Festsetzung aufgenommen, dass im Wurzelschutzbereich von Großbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 0,4 m einschließlich der Großbäume auf Knicks bauliche Anlagen (auch Anlagen der Wasserwirtschaft) nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig sind. Damit ist ein ausreichend großer Schutz der im Plangebiet befindlichen Bäume gewährleistet. Auf eine Kennzeichnung der betroffenen Bäume wird aufgrund der Nennung des Stammumfangs und der Abstandsregelung verzichtet.<br>**Der Empfehlung wurde in geänderter Form gefolgt.** |

## 6. Kreis Pinneberg, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 13.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Um eine langfristige und dauerhafte Durchgrünung sicher zu stellen, sollte die Festsetzung II.3 ergänzt werden. Die Bäume (Hausbaum) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.<br><br>Auskunft erteilt: Telefon-Nr.: 04121/4502 2267 | **Der Empfehlung wird nicht gefolgt.** |
| **Gesundheitlicher Umweltschutz:**<br><br>Um Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben nördlich des Eichenweges und der heranrückenden Wohnbebauung zu vermeiden, sollte ein immissionsschutzrechtliches Gutachten beauftragt werden. Dieses sollte Aussagen zur Staub- und Geruchsbelastung durch den Betrieb auf die Nachbarschaft enthalten. Anhand der ermittelten Jahres-Geruchsstunden sollte ein Immissionsschutzradius um den Betrieb in den Plan eingetragen werden. Innerhalb des Bereiches sollte keine Wohngebäude errichtet werden.<br><br>Begründung:<br><br>Bestehende landwirtschaftliche Betriebe haben Bestandschutz und dürfen in ihrer Betriebsweise nicht durch heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden. (§ 8 (2) BauGB))<br><br>Auskunft erteilt :Tel.: 04121/4502 2294 | Die landwirtschaftliche Nutzung liegt in einer Entfernung von 80 m zum Plangebietsrand. Zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb befinden sich eine Häuserzeile und ein Knick, so dass keine unzumutbare Staubbelastung zu erwarten ist. Zudem gibt es keine Tierhaltung im benannten Betrieb. Weiterhin befindet sich bereits Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Betrieb.<br><br>Die Gemeinde kann daher keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes erkennen. Auf die Erstellung eines Gutachtens wird verzichtet.<br><br>**Der Empfehlung wird nicht gefolgt.** |

## 7. BUND Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 08.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Festsetzungen:<br>ll.4 Boden, Grundwasser und Gewässerschutz<br>Zum Schutz von Boden und zur Grundwasserneubildung sollten die Festsetzungen um folgende Formulierungen ergänzt werden<br>• Versiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (2.8. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6. | **Die Äußerung wird berücksichtigt.** |
| ll 3 Anpflanzen von Bäumen<br>Die Durchgrünung eines Baugebietes dient nicht nur den Aspekten des Naturschutzes, sondern auch des Klimaschutzes und der Luftreinhaltung. Auf den immer kleiner werdenden Grundstücken ist es kaum machbar größere Laubbäume zu pflanzen, es ist auch gesellschaftlich nicht mehr opportun. Die Erhaltung der festgesetzten Bäume auf Privatgrundstücken ist schwer nachprüfbar und bei Verstößen auch kaum zu ahnden. Daher kommt auf die Stadt eine größere Verantwortung zu, auf städtischen Flächen Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Es sollte an Stelle der Bäume auf den Privatgrundstücken an jedem zweiten öffentlichen Stellplatz ein heimischer Laubbaum festgesetzt werden. | Die Gemeinde möchte die Bepflanzung des Straßenraums nicht im Bebauungsplan festsetzen sondern flexibel gestalten. Daher wird auf die Festsetzung von Bäumen im Straßenraum verzichtet.<br>Weiterhin ist sich die Gemeinde ihrer Verantwortung bewusst und entscheidet sich dafür die Hausbäume im B-Plan zu belassen.<br>**Der Äußerung wird nicht gefolgt.** |

## 7. BUND Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 08.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| IV.Hinweise<br>Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.<br>• Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.<br>• Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.<br>• Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten" und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten" beachtet werden.<br>• Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. | Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen als Kennzeichnung aufgenommen.<br>**Der Hinweis wird berücksichtigt.** |
| <u>Begründung</u><br>14.2 Wald<br>Die zurzeit gängige Praxis in neuen Baugebieten den Waldschutzstreifen zu den Baugrenzen hin zu verringern sehen wir kritisch. Zum einen wird der Nutzungsdruck durch geringere Abstände auf den Waldbestand höher, zum anderen ist die Auflage einer unterdurchschnittlichen Brandgefahr der Gebäude nachzuweisen mit höheren Kosten der Gebäudeherstellung verbunden und geht so eindeutig zu Lasten der Bauherren, auch unter dem Aspekt der Verantwortung für den Wald. Daher lehnen wir eine Reduzierung der Waldabstandsflächen ab. | Die Gemeinde, hat das Verfahren bereits in anderen Bebauungsplänen angewandt und gute Ergebnisse verzeichnet.<br>**Der Äußerung wird nicht gefolgt.** |

## 7. BUND Schleswig-Holstein, Kiel, Schreiben vom 08.05.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| 3.4 Kenntnislücken<br>Aufgrund der vorherigen Nutzung des Geländes durch den Baumschulbetrieb sollten zum Schutz der nachfolgenden Nutzer*innen Untersuchungen des Bodens auf Pestizidbelastungen vorgenommen werden. | Das Amt Geest und Marsch hat Unterlagen zur Unteren Bodenschutzbehörde für eine Bauaktenrecherche und eine Erstbewertung geschickt. Es wurden bisher keine Bedenken geäußert.<br>Sollten im Nachhinein Hinweise auf eine Belastung auftauchen soll die Bodenqualität ggf. im Rahmen nachgeordneten Planungsebenen untersucht werden.<br>**Die Äußerung wird im Rahmen nachgeordneter Planungsebenen geprüft.** |
| Es fehlt eine genaue Spezifizierung der Spielplätze. Zwar wird unter dem Aspekt der sozioökonomischen Rahmenbedingungen auf einen Spielplatz in der Umgebung hingewiesen, ob dieses Angebot in räumlicher Nähe und/oder ausreichend ist, geht aus den Unterlagen nicht hervor. | Die Anlage eines Spielplatzes soll nicht explizit festgesetzt werden. Laut LBO § 8: "(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) anzulegen, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, sofern auf dem Baugrundstück die benötigten Flächen in geeigneter Lage und Größe vorhanden sind.“<br>Da an diesem Standort überwiegende Einfamilien- oder Doppelhäuser mit entsprechenden Gärten vorgesehen sind, wird ein Spielplatz von Seiten der Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten. Zumal direkt am östlichen Plangebietsrand im Verlauf des nördlich verlaufenden Fußweges ein Spielplatz vorhanden ist.<br>**Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.** |

| 8. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 17.04.2018 Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| In Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg, SG 1.3, bestehen gegen den B-Plan Nr. 22 grundsätzlich keine Bedenken, sofern folgende Hinweise beachtet werden: | Der Bodenbelag wird üblicherweise nicht im Bebauungsplan festgesetzt und im Rahmen der Ausbauplanung geklärt. |
| Die Verkehrsflächen werden im B-Plan als Verkehrsberuhigter Bereich mit dem Hinweis "30" dargestellt. Das zu planende Bebauungsgebiet befindet sich umringt von Tempo-30-Zonen. | Auch ein möglicher Ausbau als Mischverkehrsfläche wird erst im Rahmen er Ausbauplanung genauer betrachtet. |
| Um eine optimale Integrierung zu ermöglichen, sollten die Verkehrsflächen asphaltiert werden. So ist gewährleistet, dass bspw. zur Einmündung Eichenweg eine rechts-vor-links Regelung geschaffen wird, die den Verkehrsfluss innerhalb des Eichenwegs reguliert. In diesem Zusammenhang empfehlen wir die Herstellung eines Gehweges (mind. auf einer Seite) um auch den Schulkindern funktionsgerechte Schulwege zur Verfügung zu stellen. | **Die Hinweise werden jedoch zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.** |
| Die Herstellung der Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche wird unsererseits nicht befürwortet. | |
| Weiterhin werden im Bebauungsgebiet Parkflächen separat dargestellt. Ich mache darauf aufmerksam, dass innerhalb von Tempo-30-Zonen grundsätzlich überall dort geparkt werden kann, wo es gesetzlich nicht verboten ist (bspw. Zu geringe Restfahrbahnbreite, ggf. von Grundstückszufahrten, an engen und unübersichtlichen Stellen usw.). Ob und wie viele Parkmöglichkeiten innerhalb des Gebietes entlang der zu planenden Straße zur Verfügung stehen, ist sicherlich auch abhängig von den noch herzustellenden Grundstückszufahrten. | Die Gemeinde möchte öffentliche Parkplätze im Straßenraum anordnen. Durch das Ausbilden von Versätzen oder Einengungen kann dies auch zur Verkehrsberuhigung beitragen.<br>**Die Äußerung wird zu Kenntnis genommen.** |
| Wir empfehlen außerdem die erforderlichen Sichtdreiecke für die zum B-Plan gehörenden Einmündungen einzuplanen. Zu beachten wäre hier insbesondere der Bereich Dorfstraße und Bgm-Tesch-Straße, da der Drosselstieg als benutzungspflichtiger Geh- und Radweg ausgewiesen ist. Ggf. kann dies im gesamten Verfahren auch einer Prüfung unterzogen werden. | Die erforderlichen Sichtdreiecke und die damit verbundenen Anforderungen werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.<br>**Der Hinweis wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.** |
| Die Ausbau- und Erschließungsplanung sollte vorher mit der Polizei und dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit abgestimmt werden. | **Der Hinweis wird auf der Ebene der Ausbauplanung berücksichtigt.** |

## 9. Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Brandschutz, Schreiben vom 19.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Ich empfehle in der Begründung zum B-Plan (unter Ver- und Entsorgung) anzugeben, wie viel Löschwasser aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt wird.<br>Begründung:<br>Die Gemeinde ist für den Löschwasser-Grundschutz zuständig. Für Wohngebiete sind i.d.R. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausreichend. Es können Hydranten im Umkreis von 300 m zum Objekt herangezogen werden. | Die Löschwasserproblematik wird im Rahmen der Ausbauplanung abschließend geklärt. In der Begründung sind erste Überlegungen der Feuerwehr mit Standorten für Hydranten aufgezeigt.<br>**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens berücksichtigt.** |

## 10. Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice, Schreiben vom 17.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein.<br>Bitte § 16 der UW Müllbeseitigung beachten.<br>Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße<br>10,90 m lang<br>3,60 m hoch<br>2,50 m breit<br>Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen. Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein. | Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.<br>**Die Hinweise werden zu gegebener Zeit berücksichtigt.** |

# C. Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen gegeben

## 1. Bürger Fam. Recknagel, schriftlich vom 04.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Baugebiet zwischen der Bgm - Tesch - Str. und der Rue de Challes vorgestellt. Zu unserem Bedauern wurde auf die Bauvorschriften für das Mehrfamilienhaus für das altersgerechte Wohnen nicht näher eingegangen. Da wir als direkter Nachbar und Eigentümer von der geplanten Baumaßnahme unmittelbar betroffen sind, haben wir folgende Fragen und ein sehr wichtiges Anliegen.<br>Fragen zum geplanten Mehrfamilienhaus für altersgerechtes Wohnen:<br>- Wie viele Geschosse wird das Gebäude haben?<br>- Wie verläuft die Bebauungsgrenze für das Mehrfamilienhaus?<br>- Wie groß wird der Mindestabstand zum öffentlichen Weg sein?<br>- Bleiben die Eichen am Gehweg erhalten? | Da es noch keine genaue architektonische Planung gibt, können nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert werden.<br>- Das Gebäude darf zweigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss gebaut werden.<br>- Das Gebäude darf innerhalb der schwarz gestrichelten Baugrenze bis zur schwarzen Punktlinie im östlichen Bereich errichtet werden. Jedoch muss eine GRZ von 0,4 eingehalten werden (40 % der Grundstücksfläche dürfen mit Hauptgebäuden überbaut werden).<br>- Der Weg in der südlichen Grünfläche entfällt laut Beschluss vom 12.02.2019. Von der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 3 m eingehalten werden.<br>- Die Bestandsbäume im südlichen Bereich befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und werden im Rahmen des Bebauungsplanes nicht weiter betrachtet. Da Sie sich jedoch in einer gesetzlich geschützten Waldfläche befinden ist ein Wegfall nicht zu erwarten. |

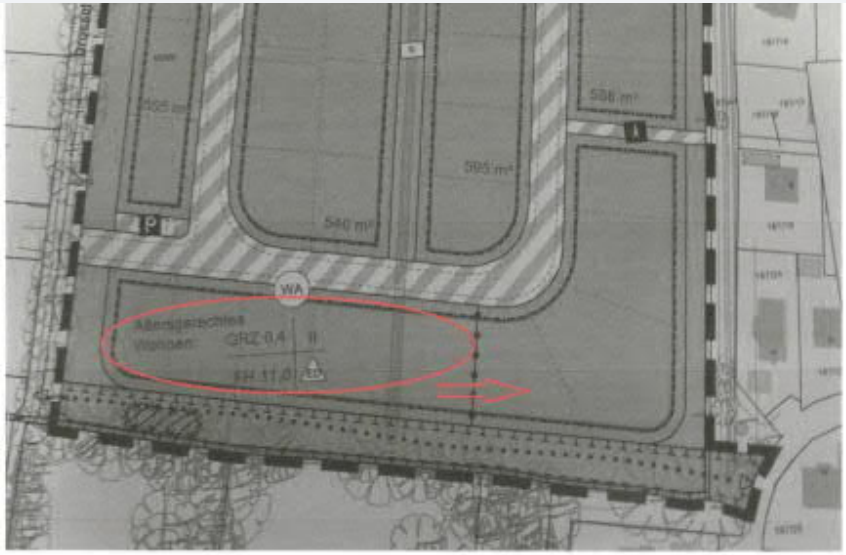
## 1. Bürger Fam. Recknagel, schriftlich vom 04.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Allgemeine Fragen zum neuen Baugebiet:<br>• Werden Verkehrsinseln oder ähnliche Hindernisse eingeplant, um ein rasantes Durchfahren der Straßen zu vermeiden zum Schutz der Kinder?<br>• Werden Gehwege eingeplant, da die Straße höher frequentiert sein wird und wir keinen Bürgersteig auf unserer Straßenseite haben? | Öffentliche Parkplätze sollen im Querschnitt angeordnet werden und durch das Ausbilden von Versätzen oder Einengungen zur Verkehrsberuhigung beitragen.<br>Weitere Details stehen im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht fest und werden im Rahmen der Ausbauplanung geklärt.<br>**Die Äußerung wird im Rahmen der Ausbauplanung geprüft.** |
| Anliegen:<br>Es wurde bereits auf der Gemeinderatssitzung angedeutet, dass das Mehrfamilienhaus für altersgerechtes Wohnen mit Sicherheit höher und größer sein wird als die üblichen Einfamilien- und Doppelhäuser, die das Heidgrabener Stadtbild bisher geprägt haben.<br>Nach genauer Betrachtung des Bauplans möchten wir Sie demzufolge bitten, das geplante Mehrfamilienhaus bzw. das Grundstück, das für das altersgerechte Wohnen vorgesehen ist, einen Bauplatz weiter nach rechts zu verschieben (siehe Anhang). Die Interessenten der neuen Grundstücke werden sich dementsprechend dessen bewusst sein, dass ein größeres Objekt neben Ihnen geplant ist. | Der Standort im südwestlichen Bereich wurde u.a. gewählt, da das Baufeld stark eingegrünt ist und Zugang zur Wegeverbindung Richtung Marktreff oder Rue de Challes (Kurze Wege für Senioren) bietet. Außerdem wird der Verkehr vom altengerechten Wohnen nicht durch das neue Wohngebiet geführt.<br>Zwischen der Nachbarbebauung an der Bgm.-Tesch-Straße und der Baugrenze ist ein Mindestabstand von 25 m eingeplant, in dem sich der Drosselstieg, eine Baumreihe und Abstandsgrün befinden. Beim Verschieben des Bauplatzes zugunsten eines weiteren Einfamilienhauses westlich des Seniorenwohnens, könnte ein solcher Abstand nicht eingeplant werden (umfangreicher Verlust von Bauland). So dass die Gemeinde die jetzige Planung als verträglicher ansieht. |
| Uns hingegen, als bereits ansässige Eigentümer, war dieses nicht bekannt und auch nicht zu erwarten. | Der demographische Wandel spiegelt sich auch in der Bevölkerungsstruktur von Heidgraben wieder, so dass die Gemeinde Wohnformen für Senioren anbieten und die Anwohner in Heidgraben halten möchte. |
| Uns war zwar bewusst, dass das jetzige Baumschulengebiet bebaut werden soll, jedoch nicht mit einem mehrstöckigen Gebäude, welches direkt vor unserem Haus entstehen soll. | Im nebenstehenden Bebauungsplan (Qu. 6) dürfen, wie auch im Baufeld für das Seniorenwohnen, 2 Vollgeschosse gebaut werden. Der Unterschied besteht vornehmlich in einer 1,50 m höheren Bebauungsmöglichkeit und der Zulässigkeit von mehr als 2 Wohneinheiten. Auf die Standortwahl wurde bereits weiter oben eingegangen. |

## 1. Bürger Fam. Recknagel, schriftlich vom 04.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Dies führt zwangsläufig zu einer Wertminderung unseres Grundstücks, während parallel zur Rue de Challes lediglich Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen sollen, wovon wir bisher auf der Seite der Bürgermeister - Tesch-Str. auch ausgegangen sind. | 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 Wohnbebauung nicht gegeben. |
| Des Weiteren sollte bei der Planung des Mehrfamilienhauses das bisherige Stadtbild von Heidgraben, welches von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist, berücksichtigt werden, damit dieses auch nach den Baumaßnahmen erhalten bleibt.<br>Da das Baugebiet es räumlich zulässt, das Mehrfamilienhaus um ein Grundstück zu verschieben, bitten wir Sie, unser Anliegen bei der Planung zu berücksichtigen. | Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass das Gemeindebild von dem neuen Baukörper gestört wird, da es im Süden und Osten von hohen Gehölzstrukturen eingegrünt ist und am Drosselstieg bereits größere Hausformen entstanden sind. Dabei handelt es sich zwar um Reihenhäuser, diese erscheinen jedoch so kompakt wie Mehrfamilienhäuser. Zudem ist das Gemeindebild auch durch das Gemeindezentrum, die gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe an der Hauptstraße oder den Markttreff geprägt. |

## 1. Bürger Fam. Recknagel, schriftlich vom 04.04.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
|  | Ziel der Städtebaupolitik des Bundes ist es die Innenentwicklung zu stärken. Dabei gehe es zum einen darum, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der "Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden. Die Innenentwicklung habe zum anderen aber ebenso eine qualitative Dimension. Denn es geht auch um die Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden auch in baukultureller Hinsicht. Daher sind auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und ein flexibles Angebot an Wohnformen wichtig. |

## 2. Bürger Fam. Christina Werner Cipollari & Bruno Cipollari Messias, schriftlich vom 04.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| 1. Zufahrtsstraßen zum neuen Wohngebiet<br>Uns ist aufgefallen, dass die Zufahrt mit dem Auto nur über die Bürgermeister-Tesch-Straße bzw. über den Eichenweg und die Dorfstraße möglich wäre. Das würde allerdings bedeuten, dass eine Zufahrt von der Hauptstraße Richtung neues Wohngebiet und zusätzlich Richtung Dorfstraße, Eichenweg, Heideweg etc. größtenteils über die Bürgermeister-Tesch-Straße laufen würde.<br>Zusätzlich würden die Anwohner des neuen Wohngebiet und ebenfalls die im Bereich Dorfstraße, Eichenweg, Heideweg etc. die Bürgermeister-Tesch-Straße nutzen um schneller in Richtung Uetersen / Tornesch zu gelangen, da die heutige Bebauung keine nahe Verbindung zur Hauptstraße ermöglicht. (nur via Dorfstraße/Lerchenfeld bzw. Kreuzweg).<br>Um diese erhebliche Erhöhung des Verkehrs in der Bürgermeister - Teschstraße zu reduzieren, würden wir eine weitere Ein-/Ausfahrt in der Rue de Challes vorschlagen. Laut Bebauungsplan Nr. 10 wäre im Südwesten eine Option: Fortführung der Erschließung. Das würde den Verkehr wesentlich ausgeglichener gestalten. | Der Bebauungsplan Nr. 15 (Bürgermeister-Tesch-Straße) wurde in dem Wissen geplant (auch die Verkehrswege) dass der B-Plan 22 daran angeschlossen wird. Daher ist auch die Breite der Verkehrsfläche im B-Plan mit 9,50 und 11,50 m im südlichen Bereich sehr großzügig gewählt.<br>Entgegen dem Rahmenplan, ist nun sogar eine Zufahrt mehr zur Dorfstraße vorgesehen.<br>Sollt die Straße Rue de Challes mit angeschlossen werden ist es wahrscheinlich, dass der Verkehr von Tornesch/Uetersen eher in die Rue de Challes einfährt, als in die Bürgermeister-Tesch-Straße. Dieser B-Plan wurde aber ohne den zusätzlichen Verkehr konzipiert und ist dafür nicht ausgelegt. Daher wird auf einen weiteren Anschluss verzichtet.<br> <br>**Abb. zugrundeliegender Rahmenplan**<br>**Dem Vorschlag wird nicht gefolgt.** |

## 2. Bürger Fam. Christina Werner Cipollari & Bruno Cipollari Messias, schriftlich vom 04.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Zusätzlich sollte bedacht werden, dass die Kreuzung Bürgermeister-Tesch-Straße und Betonstraße sehr gefährlich ist und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Bürgermeister-Tesch-Straße hier unvermittelt auch eine höhere Gefahr für Unfälle darstellen wird. | Die Kreuzung Bürgermeister-Tesch-Straße / Betonstraße befindet sich nicht im Bebauungsplan Nr. 22. Die Gemeinde versucht jedoch außerhalb des B-Plans einen Umbau mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LBV) abzustimmen.<br>**Die Äußerung wird außerhalb des B-Plans geprüft.** |
| 2. Zulässige Wegeverbindung im Süden des Wohngebietes<br>Wir würden gern zu bedenken geben, dass eine große Grünfläche im neuen Wohngebiet zu fehlen scheint und schon heute kann das Regenwasser teilweise nicht richtig versickern. Deswegen ist es für uns nicht nachvollziehbar, warum im Süden des Wohngebietes eine größere Grünfläche in eine zulässige Wegeverbindung umgebaut werden sollte. Zusätzlich gäbe es ja dann schon eine Parallelstraße, die eine weitere Verbindung eigentlich nicht nötig macht. | Die Grünfläche wir nicht umgebaut. Der Weg („Trampelpfad“) war bereits vorhabenden. Er wurde mit Beschluss vom 12.02.2019 jedoch aus der Planzeichnung entfernt.<br>Das Plangebiet ist von Grünstreifen eingerahmt. Auch im zentralen Bereich befindet sich ein Grünstreifen. Diese werden laut wasserwirtschaftlichem Konzept zur Regenrückhaltung herangezogen.<br>Weiterhin ist der Versiegelungsgrad der Wohnbebauung auf 30 - 40 % begrenzt. Das heißt 40 - 55 % der Wohngrundstücke (inkl. zusätzlichen Versieglungsmöglichkeiten durch Wege etc.) sind offen zu halten. Stellplätze, Wege, Hofflächen etc. sind zudem in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.<br>Beidseitig der Straßen werden Mulden für die Ableitung des Regenwassers eingeplant.<br>Die Entwässerungssituation ist somit gesichert.<br>**Die Äußerung wird berücksichtigt.** |
| 3. Öffentliche Parkplätze<br>Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze sollte erhöht werden. In der Bürgermeister-Tesch-Straße kann man bereits feststellen, dass es zu wenige Parkplätze gibt und auf dem Fußweg bzw. direkt auf der Straße geparkt wird. Für eigentliche Besucher — für die diese Parkplätze eigentlich dienen sollten gibt es selten freie Parkplätze. Und das sollte im neuen Wohngebiet vermieden werden.<br>Gerade für die Seniorenanlage ist es vorhersehbar, dass die ca. 4 geplanten Parkplätze nicht ausreichen werden. | Zusätzlich zu den dargestellten Parkplätze sollen im Straßenraum Parkplätze angeordnet werde. Da eine Grundstücksaufteilung mit den jeweiligen Zufahrten noch nicht erfolgt ist, können diese noch nicht dargestellt werden.<br>Weiterhin ist festgesetzt dass jedes Grundstück 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachweisen muss.<br>**Die Äußerung wird in geänderter Form berücksichtigt.** |

## 2. Bürger Fam. Christina Werner Cipollari & Bruno Cipollari Messias, schriftlich vom 04.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| 4. Altersgerechtes Wohnen<br>Ein weiterer Punkt, den wir gern zum Überdenken anbringen möchten, ist die zulässige Firsthöhe für das Gebiet „Altersgerechtes Wohnen“. In einem reinen Wohngebiet wie dem geplanten mit Einzel- und Doppelhäusern möchte man auch seine Privatsphäre schützen und es sollten keine Ausnahmen ermöglicht werden, d.h. auch für die Anlage „Altersgerechtes Wohnen“ sollte eine zulässige Firsthöhe von 9 Metern gelten.<br>Wir würden es sehr begrüßen wenn unsere Punkte berücksichtigt werden könnten und verbleiben | Für barrierefreie Wohnformen wird ggf. etwas mehr Platz und Höhe erforderlich als das bei Einfamilien- und Doppelhäusern der Fall ist. Die Gemeinde möchte dem künftigen Bauherrn die Möglichkeit geben, flexibel auf die baulichen Erforderlichkeiten reagieren zu können.<br>Durch die Geschossigkeit und die Anzahl der Wohneinheiten ist die Baukubatur des geplanten Seniorenwohnens ausreichend begrenzt.<br>Die Höhe der Gebäude in zweigeschossiger Bauweise entspricht zudem dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks für die Errichtung altersgerechter Wohnungen.<br>**Der Anregung wird nicht gefolgt.** |

## 3. Bürger Dieter Wichmann, schriftlich vom 13.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Sie beabsichtigen, zuerst den unteren Teil des B-Planes Nr. 22 fertigzustellen und hierfür sollen die Zufahrten über die Bgm-Tesch-Str. und die Dorfstraße eingerichtet werden. Gegen die Zuwegung über die Dorfstraße möchte ich meine erheblichen Bedenken erklären und Einspruch erheben. Die Dorfstraße ist mit dem jetzigen Verkehr schon voll ausgelastet und nur 5 m breit im Abschnitt zwischen Heideweg und dem neuen Baugebiet. Es ist oft kein Durchkommen, besonders wenn ein LKW oder ein Bus noch mit im Spiel sind. Um dieses einigermaßen in den Griff zu bekommen, hat man vor langer Zeit, als immer mehr Häuser im Dorfkern entstanden sind, den Seitenstreifen vom Heideweg bis zur Betonstraße mit einer Bepflasterung versehen. | Die Gemeinde geht davon aus, dass der größte Verkehr von Tornesch/Uetersen und Elmshorn über die gut ausgebauten Verkehrswege Hauptstraße/Betonstraße geleitet wird.<br>Sie geht derzeit nicht von einer Überbelastung der Dorfstraße aus. Sollte sich bei der Umsetzung herausstellen, dass der Verkehr auf der Dorfstraße zu enorm wird, kann die Gemeinde im Nachhinein z.B. mit Pollern eine Einfahrt auch nur für Notfahrzeuge ermöglichen.<br>Die Planung wird zum jetzigen Zeitpunkt beibehalten.<br>**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung weitergehend geprüft.** |

## 3. Bürger Dieter Wichmann, schriftlich vom 13.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Diese Pflasterung ist vom Heideweg bis zum neuen Baugebiet jedoch nicht vorhanden, sondern dort gibt es nur einen Sandstreifen, der nicht zum Befahren durch LKW geeignet ist. Beispiel: vor ca. 3 Wochen wurde in der Dorfstr. 26 ein neues Haus gebaut. Hier musste vorher mit Halteverbotsschildern einseitig für PKW eine große Strecke abgesperrt werden, damit überhaupt ein Vorbeifahren am LKW möglich war. Als der Riesen-LKW mit den Fertigteilen ankam, musste er über diesen Sandstreifen fahren, weil auf der anderen Seite Autos parkten. Dieses hat tiefe Spuren hinterlassen und es sind Abbruchkanten an der vorhandenen Fahrbahn entstanden.<br><br>Diese Kanten können zu Unfällen führen und bei starker Belastung immer weiter wegbrechen, so dass in absehbarer Zeit Reparaturen erforderlich sind. Wenn jetzt noch ein großer Teil der Baufahrzeuge durch die Dorfstraße ins neue Baugebiet fährt, so wird ein Chaos entstehen. Es wird kein Durchkommen mehr sein, weil sich PKW und LKW oder zwei LKW nicht begegnen können, hauptsächlich auch wegen parkender Fahrzeuge. Ebenso ist ein Aneinandervorbeifahren von Bus und LKW nicht möglich. Auch an der Bushaltestelle an der Dorfstraße würde die Gefährdung der Fahrgäste, besonders Kinder, zunehmen, da dieses die engste Stelle ist. Dies ist nicht hinnehmbar. Wenn Sie dennoch die Dorfstraße mit dem neuen Baugebiet verbinden, muss erst ein Ausbau der Dorfstraße vom Heideweg bis zum neuen Baugebiet erfolgen und in der ganzen Dorfstraße einseitig ein Halteverbot ausgesprochen werden. Wer soll das bezahlen? Doch wohl nicht die jetzigen Anlieger der Dorfstraße? Diese Kosten müssten dann wohl auf das neue Baugebiet umgelegt werden. | Die Gemeinde geht davon aus, dass die Baufahrzeuge nicht über die Dorfstraße fahren. Hier kann Sie im Rahmen des Ausbaus ggf. entsprechende Maßnahmen ergreifen.<br>**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung weitergehend geprüft.**<br><br>Die Bepflastern und Beschilderung der Dorfstraße ist nicht Thema im B-Plan Nr. 22, da die Dorfstraße nicht im Geltungsbereich liegt. Ebenso werden mögliche Ausbaubeiträge nicht im B-Plan geregelt.<br>**Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.** |

## 3. Bürger Dieter Wichmann, schriftlich vom 13.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| Auch der Meinung, dass Rettungsfahrzeuge und Krankenwagen die neue Straße benötigen, muss ich widersprechen. Ob diese nun aus Tornesch, Uetersen oder Elmshorn kommen, so ist der schnellste Weg immer über die Betonstraße und Bgm. Tesch-Straße, denn diese ist immer frei. Fahren diese durch die Dorfstraße müssen sie damit rechnen, dass diese verstopft ist und kein Durchkommen ist (Müllwagen, Lastwagen, Bus usw.) Meiner Meinung nach ist es gar nicht nötig, eine Straße vom Baugebiet in die Dorfstraße zu erstellen. Der Verkehr könnte wunderbar über die Bgm.-Tesch-Straße abfließen, wenn dort der schon einmal vorgesehene Kreisel entstehen würde. Es war immer Priorität der Gemeinde, den Verkehr aus dem Dorf herauszuhalten, wie z.B. in der Bgm.-Tesch—Straße. Außerdem haben wir dort den wunderschönen Drosselsteig, den Fußgänger und Radfahrer gefahrlos benutzen können.<br>Ich hoffe, dass Sie meine Bedenken teilen und entsprechend handeln. | Von dieser Schlussfolgerung geht die Gemeinde auch im Sinne des PKW-Verkehrs aus.<br>Der Anschluss an die Dorfstraße dient eher der Vernetzung des Gemeindegebietes und ist von der Gemeinde daher planerisch gewünscht. Wie bereits beschrieben, kann die Gemeinde später mit baulichen Mitteln reagieren, sollte der Verkehrsdruck auf der Dorfstraße zu groß werden.<br>**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausbauplanung weitergehend geprüft.** |

## 4. Bürger Frau Jutta Malessa, schriftlich vom 15.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| A) Der vorgestellte B-Plan 22 berücksichtigt den im Gesetz vorgeschriebenen Waldabstand von 30 m nicht, sondern unterschreitet ihn um 15 m. Das ist wegen der Brandgefahr nicht hinzunehmen, zumal die Prognosen darauf hindeuten, dass es häufiger längere Trockenperioden geben wird und damit verbunden die Gefahr von Waldbränden zunimmt. Außerdem erreichen diverse Bäume an der Waldgrenze schon jetzt eine Höhe von ca. 20 m. Sollten sie bei starken Stürmen umstürzen, stellen sie eine erhebliche Gefahr für Gebäude und Bewohner dar, denn bei 15 m Abstand können die Baumkronen auf den Dächern landen. Um das Ausmaß des Gefährdungspotentials zu berücksichtigen, ist die Tatsache einzubeziehen, dass es heimische Waldbäume gibt, die eine Höhe von 40 m erreichen können. | Die untere Forstbehörde schrieb in Ihrer Stellungnahme vom 23.04.18: „Einer geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes im Einzelfall kann und werde ich nur zustimmen, wenn seitens des Kreisbrandschutzingenieurs eine unterdurchschnittliche Brandgefahr seitens des betreffenden Gebäudes attestiert wird.“ Der endgültige Waldabstand wird im Rahmen der Baugenehmigung geklärt.<br>**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** |

## 4. Bürger Frau Jutta Malessa, schriftlich vom 15.06.2018

| Zusammenfassung der Äußerung | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| B) Nach Einschätzung des Forstamtes Neumünster handelt es sich bei den oben aufgeführten Flurstücken um Wald. Waldabstände scheint das Forstamt bei diesem Gebiet nicht zu kennen. Mich verwundern sehr die dadurch erreichten Zustände und ich halte deren Fortbestehen für nicht verantwortbar. Die Reihenhäuser am Drosselstieg sind vor der Waldeinschätzung (2015) gebaut worden. Auf Grund ihrer Bauweise - Fenster zum Wald hin, äußere Wärmedämmung aus Polystyrol (Brandbeschleuniger) - ist eine Unterschreitung des 30 m Abstandes mindestens fahrlässig. Die Grenze für den neu gewachsenen Wald müsste um ca. 20 m zurückverlegt werden.<br><br>Beim Haus auf Flurstück 184/1 schrumpft der Waldabstand auf seiner Ostseite auf ca. 5 m, auf der Nordseite werden ca. 12 m erreicht. Das Gebäude steht an der Stelle seit 100 Jahren. Jetzt interessiert es nicht, dass der Wald ins Küchenfenster wächst. Ein Waldabstand gemäß Gesetz würde die Flurstücke 184/2 und 185/1 betreffen und dem Einhalt gebieten. Die Gemeinde Heidgraben widerspricht dem Forstamt nicht, sondern nimmt ergeben seine Einschätzungen hin, auch wenn sie gesetzeswidrig, unsinnig und bürgerfeindlich sind.<br><br>Noch eine Bemerkung zum Flurstück 479/186, obwohl ich davon nicht betroffen bin. Nach B-Plan 22 handelt es sich um ein Parkgrundstück und kann bei gewissenhafter Beachtung des Waldabstandes überhaupt nicht als Wald ausgewiesen werden, wie es das Forstamt meint.<br><br>Bis jetzt haben die zweimaligen Änderungen des Flächennutzungsplanes für die Eigentümer der genannten Flurstücke und ihre Nachbarn lediglich Nachteile gebracht und die geduldige Hinnahme der Forstamtsentscheidungen kostet die Gemeinde Heidgraben Entwicklungsmöglichkeiten. | Die Gebäude am Drosselstieg befinden sich im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes. Im Rahmen dieser Abwägung bzw. dieses Bauleitplanverfahren wird lediglich der Waldabstand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 behandelt.<br><br>Der Waldabstand ist gesetzlich geregelt. Ausnahmen können die untere Forstbehörde in Abstimmung mit dem Kreisbrandschutzingenieurs prüfen.<br><br>Die Gemeinde entscheidet nicht für die Forstbehörde und kann daher auch nicht deren Entscheidungen erläutern.<br><br>**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** |

Aufgestellt: 01.08.2019

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

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

# Gemeinde HEIDGRABEN

## Bebauungsplan Nr. 22

**für die Fläche**

- **westlich der Rue de Challes**
- **östlich der Bürgermeister-Tesch-Straße**
- **südlich des Eichenweges**

## Umweltbericht

**im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der „Behörden- und Trägerbeteiligung“ nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Planungsstand vom 30.07.2019**

Verfasser
für die Gemeinde Heidgraben

Günther & Pollok
Landschaftsplanung

**Inhaltsverzeichnis**

12 Umweltbericht ..... 4
12.1 Einleitung ..... 4
12.1.1 Vorhabenbeschreibung – Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 22 ..... 4
12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung ..... 9
12.1.2.1 Fachplanungen ..... 9
12.1.2.2 Fachgesetze ..... 14
12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 16
12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung ..... 16
12.2.1.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit ..... 16
12.2.1.2 Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche ..... 19
12.2.1.3 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt ..... 23
12.2.1.4 Schutzgut Tiere ..... 32
12.2.1.5 Schutzgut Wasser ..... 36
12.2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima ..... 39
12.2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild) ..... 39
12.2.1.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ..... 41
12.2.1.9 Wechselwirkungen ..... 43
12.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes ..... 43
12.3 Zusätzliche Angaben ..... 44
12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren ..... 44
12.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ..... 45
12.3.3 Kumulierende Vorhaben / Planungen Grenzüberschreitender Charakter der Planung 47
12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl ..... 47
12.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes ..... 47
12.6 Kosten der Kompensationsmaßnahmen ..... 50
12.7 Für den Umweltbericht verwendete Quellen ..... 50

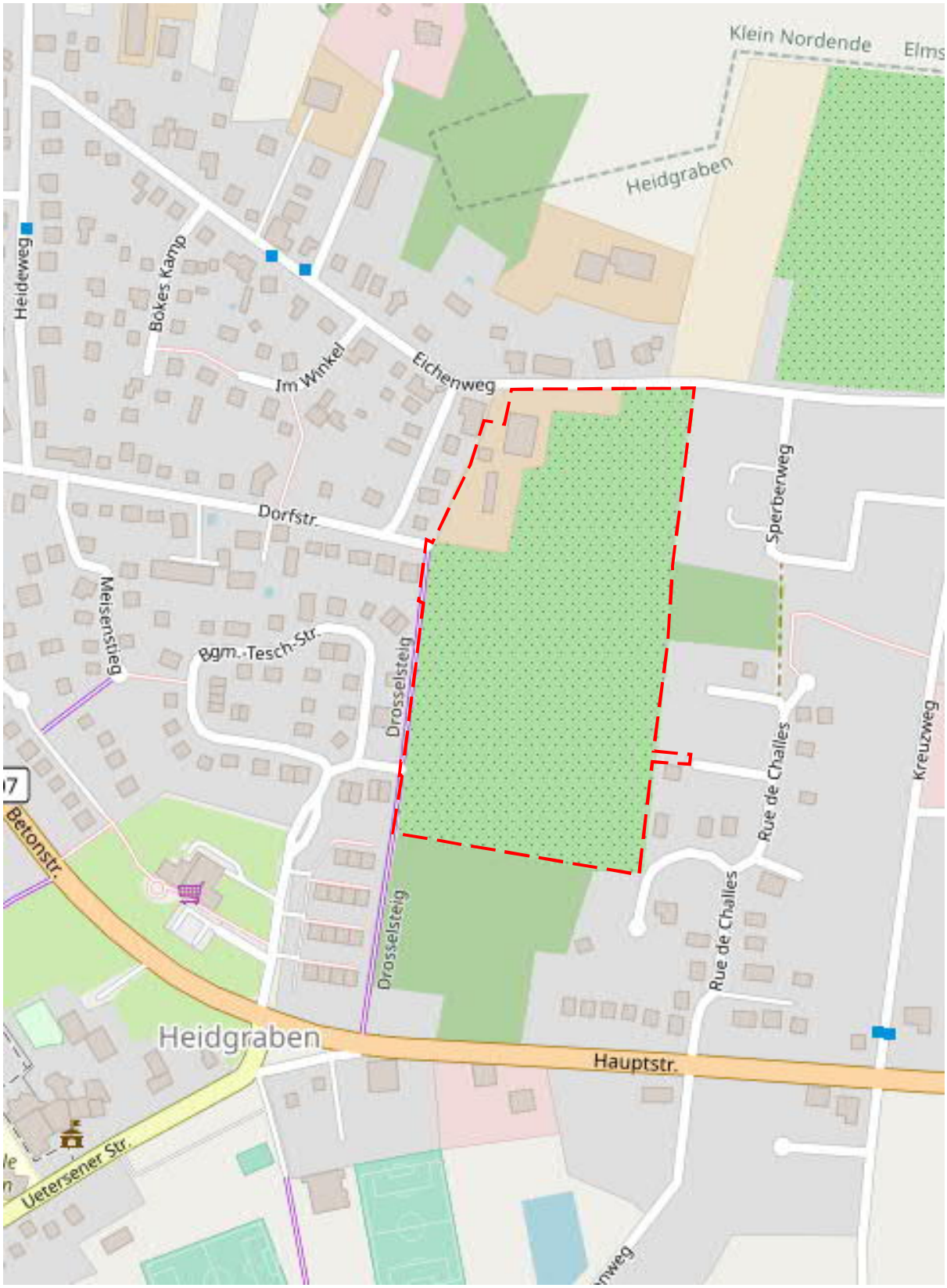



**Abbildung 1 - Räumliche Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 im Osten der Gemeinde Heidgraben, südlich der Straße „Eichenweg“**

(Karte aus: openstreetmap.de, verändert)

# 12 Umweltbericht

## 12.1 Einleitung

### 12.1.1 Vorhabenbeschreibung – Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 22

Die Gemeinde Heidgraben verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Wohnbebauung auf bisher als Baumschule genutzten Flächen westlich der „Rue de Challes“, östlich der „Bürgermeister-Tesch-Straße“ und südlich des „Eichenweges“ verbindlich planerisch vorzubereiten.

Das ca. 5,6 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen bisher durch eine Baumschule bewirtschaftete Flächen. Im Nordwesten werden die bisherigen Betriebsgebäude ebenso in den Plangeltungsbereich einbezogen wie einige als Garten genutzte Teilflächen von Bebauungen an der „Dorfstraße“.

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Heidgraben.

Es werden die Flurstücke 965, 275/9 tlw., 167/13, 187/18 und 187/41 tlw. der Flur 2, Gemarkung Heidgraben, überplant.

**Abbildung 2 - Räumliche Lage des Plangebietes in der Gemeinde Heidgraben**

Die Gemeinde Heidgraben strebt eine Flächenkonzeption an, die folgende Gesichtspunkte beachtet bzw. aufgreift:

- Entwicklung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ für Wohngrundstücke von mind. 500 m² Größe, damit zum einen bedarfsgerechtes Angebot unterbreitet werden kann und zum anderen eine Anpassung an die dörfliche Struktur stattfindet.
- Von der Bgm.-Tesch-Str. (unter Beachtung des B-Plans Nr. 15) Herstellung einer ringförmigen inneren Erschließungsstraße mit Anschlüssen im Norden an den „Eichenweg“ sowie im Westen an die „Dorfstraße“.
- Im Osten werden zwei fußläufige Verbindungen hergestellt: zum Spielplatzbereich und zu einer vorgehaltenen Gehwegparzelle der „Rue de Challes“ (unter Beachtung bzw. Änderung des B-Plans Nr. 10).
- Im Südwesten und im Norden des Plangebiets werden aufgrund der ansonsten zu großen Grundstückstiefen kurze Wohnwege / Stichwege erforderlich.
- Randliche Knicks und Großbäume sollen erhalten werden und durch ausreichend bemessene Schutzstreifen vor Beeinträchtigungen geschützt werden; lediglich zur Herstellung einer verkehrsgerechten Einmündung auf den „Eichenweg“ entstehen geringe Knickverluste aufgrund der Erweiterung der bisherigen Zufahrt.
- Innerhalb der Kronentraufbereiche von Großbäumen sollen zur Vermeidung von Schäden an den Bäumen keine baulichen Anlagen entstehen.
- Ein vorhandener ca. 200 m langer in Nord-Süd-Richtung verlaufender Graben soll weitgehend erhalten werden und zur Aufnahme von Oberflächenwasser dienen. Weitere Retentions- und Versickerungsbereiche für Oberflächenwasser werden in Grünstreifen an den Plangebietsrändern vorgesehen. Es wird das Wasser sowohl der Verkehrsflächen als auch der Baugrundstücke zugeleitet. Im nördlichen Bereich sollen einige Grundstücke des Niederschlagswassers direkt versickern.
- Die geplanten Grünflächen dienen außerdem zur optischen Trennung der Neubebauungen gegenüber der Altbebauung und zur auflockernden Durchgrünung künftig ausgedehnterer zusammenhängender Siedlungsflächen.
- Auf den Baugrundstücken wird voraussichtlich eine 2-geschossige Bebauung mit höchstzulässiger Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgesehen
  - zzgl. baulicher Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO, inkl. max. 25 m² je Grundstück für Terrassen sowie ggf. notwenige Stützmauern
  - durch die Beschränkung der Anzahl von Wohnungen auf 2 je Wohngebäude
  - sowie die Festlegung von mindestens 2 PKW-Stellplätzen je Wohneinheit,

so dass eine der Örtlichkeit und der Bebauungsstruktur angemessene Bebauungsdichte gewährleistet werden kann.

- Abweichend vom vorgenannten Punkt wird in einem kleinen Teilbereich im Süden des Plangeltungsbereichs eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Fall der Errichtung von seniorengerechten Mehrfamilienhäusern dürfen hier maximal 10 Wohneinheiten pro Wohngebäude hergestellt werden.
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m in den Teilgebieten WA 1 - 9 und im südlichen Teilgebiet WA 10 für altersgerechte Bebauungen max. 11,0 m über Höhenbezugspunkt bei einer maximal zulässigen Sockelhöhe von 0,5 m.

- Auf jedem Wohngrundstück soll je angefangene 500 m² mindestens ein Hochstamm-Laubbaum gepflanzt werden als Beitrag zur Sicherstellung einer wirksamen Ortsdurchgrünung.
- Flächenhafte Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebiets in einem Ökokonto erbracht durch die Zuordnung eines geeigneten Ökokontos vor dem Fassen des Satzungsbeschlusses.
- Durch die Planung bzw. dessen Umsetzung werden voraussichtlich die einem Wohngebiet typischen Abfallarten und -mengen zuzuordnen sein; die Entsorgung erfolgt in ortsüblicher Weise und ist auch während der Bauphase sicherzustellen. Es ist nicht erkennbar, dass besonders hohe Abfallmengen oder besonders zu behandelnde Abfallarten entstehen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 10 wird im nachfolgend abgebildet rot umkreisten Bereich geringfügig für die Anlage eines Geh- und Radweges überplant. Hier ist bisher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, zudem wird ein unbepflanzter Wall durchbrochen. Da das Flurstück für die Wegeverbindung jedoch der Gemeinde gehört, kann eine Verbindung zwischen neuer Planstraße und Rue de Challes erfolgen.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche im B-Plan Nr. 15 (Bürgermeister-Tesch-Straße) wird zur Anbindung und Erschließung des neuen Wohngebietes weitergeführt und somit ebenfalls geringfügig überplant. Hier wurde zwischen Verkehrsfläche im B-Plan 15 und Plangebiet der Grünstreifen am Drosselstieg durchgezogen, solange das Plangebiet nicht wirklich entwickelt werden sollte. Für die Verkehrsverbindung muss ein Baum gefällt werden.

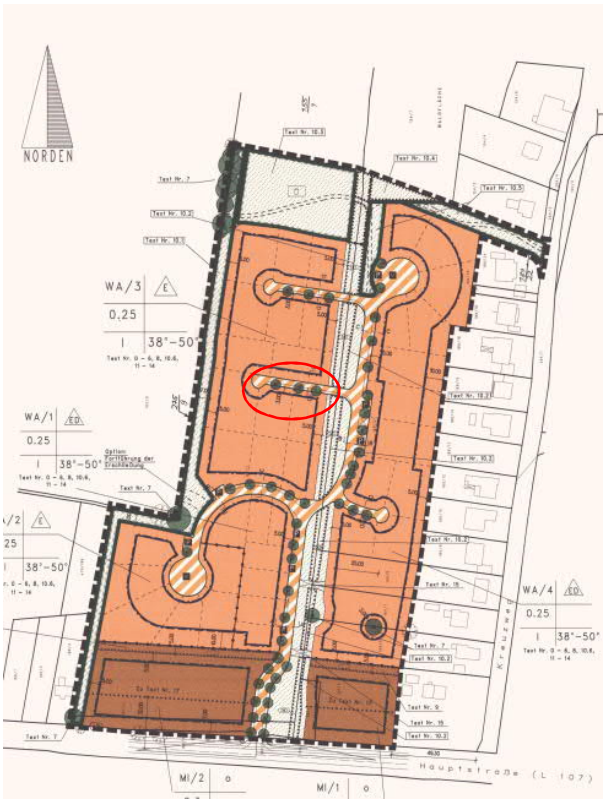



**Abbildung 3 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10**
(ohne Maßstab)

**Abbildung 4 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 15**
(ohne Maßstab)

**Bisheriges Verfahren**

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und eines Planvorentwurfs führte die Gemeinde Heidgraben das Verfahren zur „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ einschließlich der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie die „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG durch und hat von den nachfolgend genannten Institutionen Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten erhalten:

- Stellungnahme des Kreises Pinneberg – Fachdienst Umwelt:
  - Untere Bodenschutzbehörde vom 13.04.2018: Altablagerungen und oder schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt; Ökologische Auswirkungen sind darzulegen; die Planung eines Bodenmanagements wird angeregt; der Oberboden ist für eine bauliche Nutzung nicht geeignet; Grundwasserstände sind zu beachten; das Erfordernis einer Gefahrerforschung kann erst nach Vorlage der Bauakte erfolgen
  - Untere Wasserbehörde vom 13.04.2018: die Gräben sind offen zu halten
  - Untere Wasserbehörde, Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser vom 13.04.2018: ein wasserwirtschaftliches Konzept wird gefordert, Grundwasserstände sollen ermittelt werden; Grundwassermessstellen sind zu beachten
  - Untere Naturschutzbehörde vom 16.05.2018: verbindliche Nennung der erforderlichen Kompensationsfläche; Ausgleichspflanzungen parallel zum „Drosselstieg“ sind nicht möglich; Ausgleichsverpflichtung für Knickverluste ist zu konkretisieren; ein Ausgleich durch die Aufwertung von bestehenden Knicks im Plangeltungsbereich ist aufgrund der eher geringen Ausgleichsverpflichtung möglich; eine Potenzialanalyse für die Artengruppe der Fledermäuse ist durchzuführen und ggf. sind besondere Schonfristen zu beachten; die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sollten im Rahmen der weiteren Planung ergänzt werden; ggf. wird eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich
  - Gesundheitlicher Umweltschutz vom 16.05.2018: Erstellung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens mit Aussagen zur Staub- und Geruchsbelastung durch einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb; im Plan sollte ein Immissionsschutzradius eingetragen werden
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Service, Recht und Bauen, Regionalplanung Europa vom 03.05.2018: es bestehen keine Bedenken, das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Siedlungsachse.
- BUND vom 08.05.2018 Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze; keine Reduzierung des Waldabstandes, Erstellung einer Bodenhygienischen Untersuchung; Pflanzung heimischer Laubbäume an jedem zweiten öffentlichen Stellplatz; Begrenzung der Bodenversieglung auf das notwendige Maß; Berücksichtigung von DIN-Vorschriften; Herstellung der Durchlässigkeit des Bodens auf nicht bebauten Flächen; Bodenuntersuchung auf Pestizidbelastungen
- Kreis Straßenbau: keine umweltrelevanten Inhalte
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice vom 17.04.2018: Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, sind auszuschließen

- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde vom 20.04.2018: es werden keine Bedenken geäußert; es wird darauf verwiesen, dass das Entdecken von Kulturdenkmal unverzüglich mitzuteilen ist
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde vom 23.04.2018: es bestehen keine Bedenken; auf die Waldabstandsregelung wird verwiesen; eine Unterschreitung des Waldabstandes im Einzelfall bedarf einer Zustimmung nach einer Begutachtung durch den Kreisbrandschutzingenieur
- Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von privaten Personen auf v.a. Stellplätze, die Verkehrsführung und den Waldabstand hingewiesen

Von anderer Stelle wurden im Zuge der Beteiligungsverfahren keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht bzw. es wurden keine Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt von weiteren aufgeforderten Stellen abgegeben.

Die Gemeindevertretung Heidgraben hat sich im Rahmen der Planung ausführlich mit den oben genannten Themen befasst und hat die Anregungen und fachtechnischen Hinweise und Informationen entsprechend den Beratungen und Erörterungen in die Bauleitplanung aufgenommen und stellt diese Punkte somit in die Umweltprüfung/den Umweltbericht ein.

**Landschaftspflegerische Belange in der Planung**

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereichs werden gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Flächen hergestellt werden sollen.

Der Eingriff ist sowie wie möglich zu vermeiden (⇨ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇨ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇨ Kompensationsmaßnahmen).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies wird im vorliegenden Planungsfall für die Teilflächen im Bereich der bisherigen Betriebsgebäude und der zugeordneten Hofflächen im Nordwesten des Plangebiets gelten.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 BNatSchG i.V.m. §§ 1, 1a, 2, 2a BauGB zu entscheiden.

Die „naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird durch eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht des Bebauungsplans eingestellt. Für die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses wird der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 09.12.2013 angewendet.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 Abs. 3 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere […]

5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, […]“

§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, […]“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG in der Planung beachtet durch entsprechende Betrachtungen in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“.

### 12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

#### 12.1.2.1 Fachplanungen

***Landschaftsprogramm (1999)***

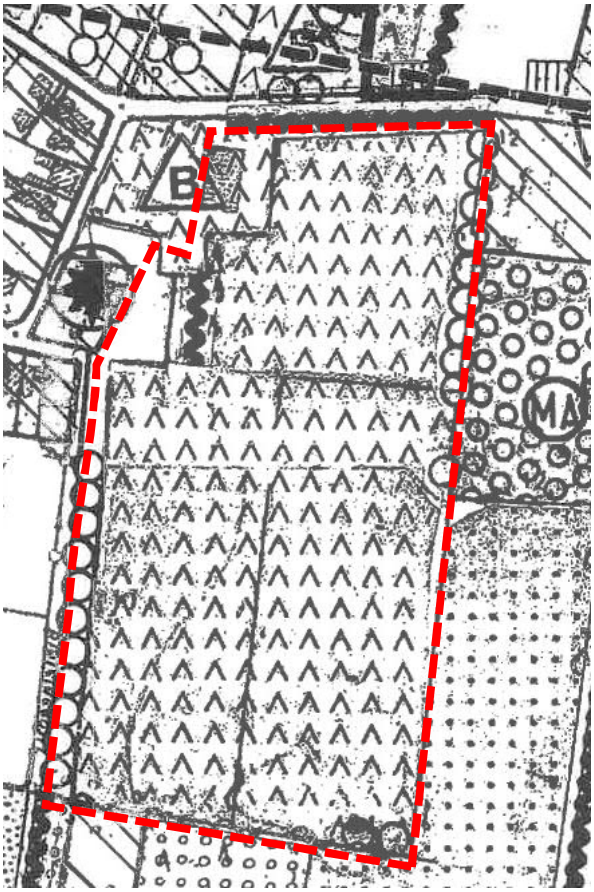
| Thema (L-Progr.) | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| o Karte 1<br>Lage am Rand eines Wasserschutzgebietes | o Beachtung / neutral<br>Ermittlung der tatsächlichen WSG-Grenze; Beeinträchtigungen dürfen nicht auftreten und sind auch nicht zu erwarten |
| o Karte 2<br>Lage am Rand eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum | o Beachtung / neutral<br>das Gebiet liegt von Bauflächen eingefasst und weist keine Erholungsanlagen auf; Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten |
| o Karten 3 und 4<br>Keine Darstellungen | o Neutral<br>es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor |

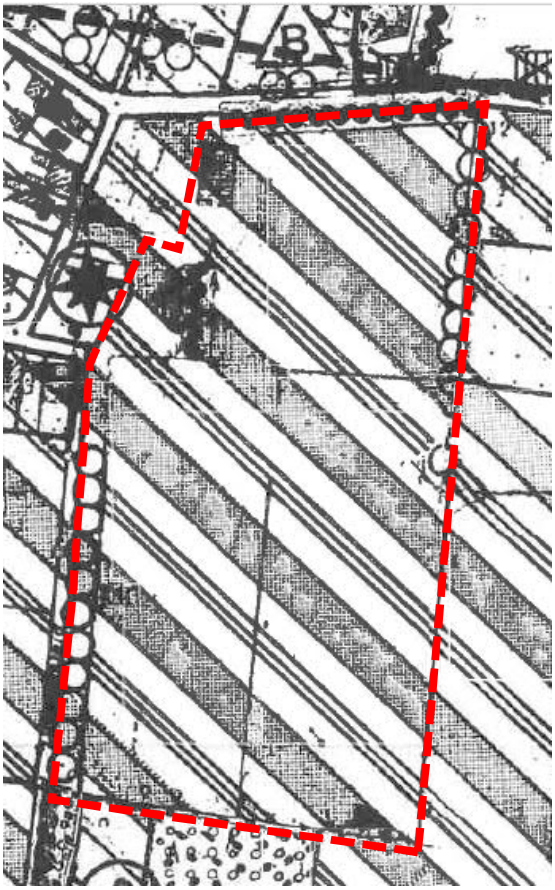
***Landschaftsrahmenplan (Planungsraum I „alt“, Stand 1998)***

| Thema (LRP) | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| o Lage am Rand eines Wasserschutzgebietes | o Beachtung / neutral<br>Ermittlung der tatsächlichen WSG-Grenze; Beeinträchtigungen dürfen nicht auftreten und sind auch nicht zu erwarten |
| o Landschaftsschutzgebiet und ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung nördlich des Plangebiets | o Neutral<br>die im Rahmen des Landschaftsprogramms maßstabbedingt ungenaueren Darstellungen diesbezüglich werden insofern konkretisiert, als dass keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vorliegen |

***Landschaftsplan***

| Thema **(LP)** | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| o Bestand<br>Darstellung als Baumschulfläche mit Baumreihen randlich im Südwesten und m Nordosten, Knick an Nordseite und Knickabschnitt im Nordwesten an Hausgrundstücken | o Beachtung<br>die Bestandsangaben werden im Rahmender Planung auf Grundlage einer örtlichen Vermessung überprüft und aktualisiert |
| o Planung<br>Fläche für die Siedlungsentwicklung mit Erhaltung von Baumreihen und Knicks (entsprechend Bestand) | o Beachtung / positiv<br>Planung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans, so dass keine Abweichung festzuhalten ist<br><br>Die im und am Plangebiet wachsenden Knicks und Großbäume sind entsprechend der aktuellen Überprüfungsergebnisse im Rahmen der Planung zu beachten. |




Auszüge aus dem Landschaftsplan

Abb. links: Darstellung „Bestand“ Abb. rechts: Darstellung „Planung“

***Landesentwicklungsplan (2010)***

| Thema **(LEP)** | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| o Das Plangebiet liegt im Ordnungsraum und im 10-km-Umkreis des Mittelzentrums Elmshorn und in Nähe zur Siedlungsgrundachse entlang der BAB A23 sowie westlich einer elektrifizierten Bahnstrecke | o Neutral / positiv<br>in den Ordnungsräumen soll die Siedlungsentwicklung entsprechend der Differenzierung es Regionalplans möglichst interkommunal abgestimmt werden.<br><br>Es sind keine konkreten Darstellungen vorhanden |

***Regionalplan (Planungsraum I „alt“, Fortschreibung 1998)***

| Thema **(RP)** | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| o Kennzeichnung als Ort mit planerischer Wohnfunktion zwischen Elmshorn und Uetersen in Nähe zur Siedlungsachse entlang der BAB A23<br>o Lage des Plangebiets abseits von Grünzäsuren, Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft oder regionalen Grünzügen<br>o Lage am Rand eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz | o Beachtung / positiv<br>die Planung eines Wohngebiets entspricht dem Regionalplan<br><br>o Beachtung / positiv<br>entsprechend der Maßgaben des Landesentwicklungsplan fügt sich das Plangebiet in die übergeordnete Raumgliederung ein<br>o Beachtung / neutral<br>Beeinträchtigungen dürfen nicht auftreten und sind auch nicht zu erwarten |

Im Zuge der Neuaufstellung der Regionalpläne werden zurzeit zum Sachthema „Windenergie“ vorbereitende Pläne zur Darstellung von entsprechenden Eignungsgebieten erarbeitet, die bisher als Zwischenstand vom Juli 2018 vorliegen. Für Flächen im Gemeindegebiet Heidgraben sind darin derzeit keine WEA-Eignungsgebiete dargestellt.

***Flächennutzungsplan in der Fassung der 12. Änderung***

| Thema **(FNP)** | Bedeutung für die Bauleitplanung |
|---|---|
| o Darstellung im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft<br>o Gemischte Bauflächen im Nordwesten<br>o F-Plan-Änderungen, die die angrenzenden Flächen betreffen, beinhalten im Wesentlichen die Darstellung von Wohnbauflächen und von Grünflächen im Südwesten und Osten<br><br>(vgl. nachstehende Abb.) | o Beachtung<br>die Darstellung ist mit Blick auf den B-Plan Nr. 22 zu ändern zur Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 abs. 2 BauGB – hierfür erfolgt die 13. Änderung des F-Plans im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 22 |

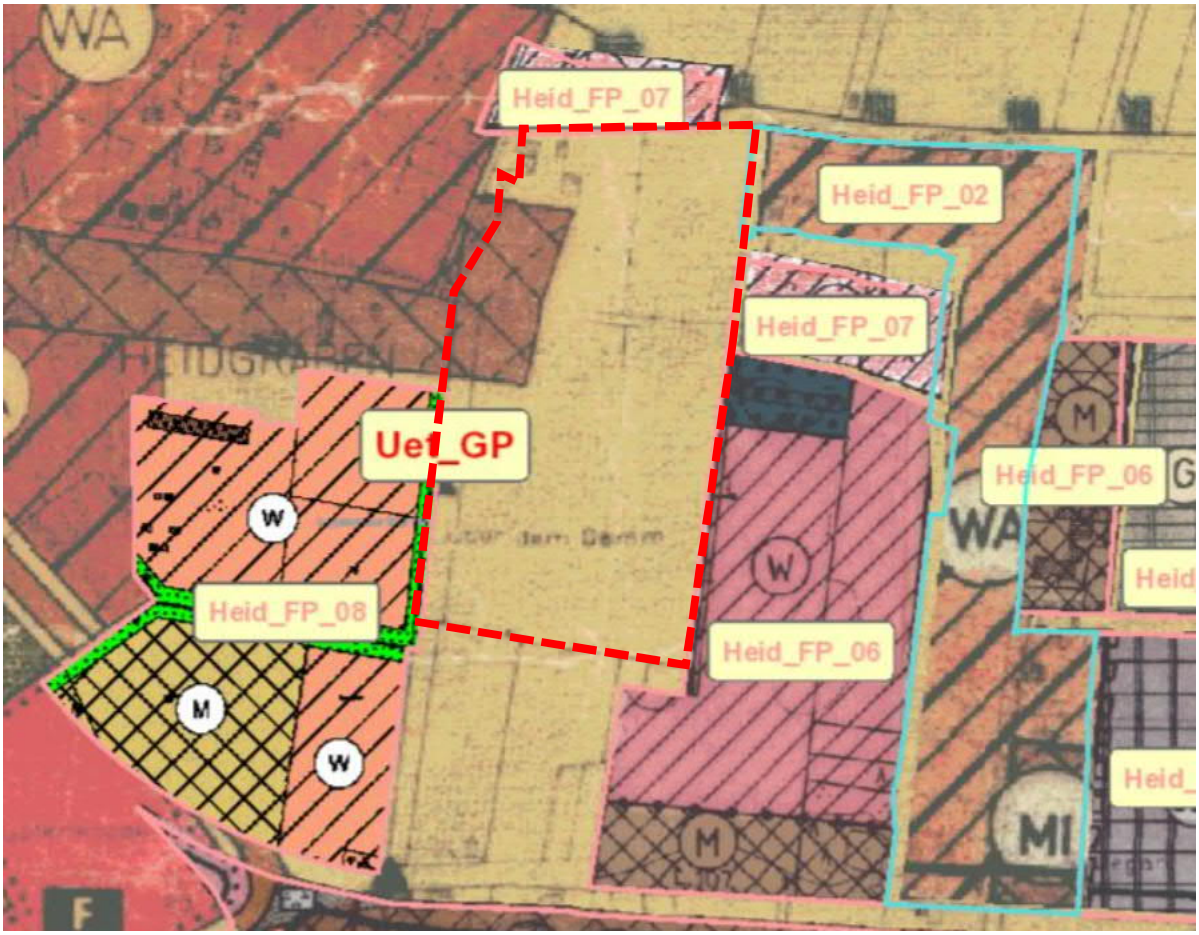



**Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan gem. GeoPortal des Kreises Pinneberg mit Umgrenzung der Fläche der 13. Änderung des Flächennutzungsplans und Kennzeichnung bisheriger F-Plan Änderungen**

**Abbildung 6 - Ausschnitt aus der 13. Änderung des Flächennutzungsplans (nicht maßstabsgetreu, zur Verfügung gestellt von dn.stadtplanung, Stand: 19.03.2019**

### 12.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

| Gesetz / Verordnung | Bedeutung für die Planung |
|---|---|
| o BauGB | o Grundlage für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 sowie für die zu treffenden Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung<br>o Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum I „alt“ |

| | |
|---|---|
| o BauNVO | o Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der allgemeinen bzw. der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung |
| o LBO`09 | o Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes |
| o BNatSchG | o Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)<br>o § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege<br>o §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung<br>o § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht<br>o § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf<br>o § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen<br>o § 44 in Verbindung mit § 7:<br>Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten |
| o LNatSchG | o §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung<br>o § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf |
| o UVPG | o Es wird klargestellt, dass die Umweltprüfung für Bauleitpläne nach den Maßgaben des BauGB vorgenommen wird |
| o Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht<br>(Erlass vom 09.12.2013) | o Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung |
| o Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass MELUR vom 20.01.2017) | o Darlegung der Grundlagen für die Beachtung von Großbäumen und Rahmen der Eingriffs-Bilanzierung und Kompensation |
| o Biotopverordnung vom 13.05.2019 | o Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung |
| o BBodSchG | o Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“<br>(§ 1 Abs. 1 BBodSchG) |

| | |
|---|---|
| o LWG | o Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll |
| o Denkmalschutzgesetz | o Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale |
| o DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ | o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm |
| o RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ | o Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen |

## 12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 12.2.1.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Der wesentliche Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich als Baumschulfläche genutzt. Zugeordnete Betriebsgebäude bestehen im Nordwesten des Plangebiets. In Nähe zu den Betriebsgebäuden ragen einige als Garten angelegte Flächenanteile in den Plangeltungsbereich.

Wohnnutzungen bestehen nicht innerhalb des Plangebietes, sondern im Westen, Norden und Osten außerhalb am Plangebiet.

Der „Eichenweg“ verläuft entlang der nördlichen Seite des Plangebiets und begrenzt dieses. Von Westen reichen die „Bgm.-Tesch-Straße“ und die „Dorfstraße“ mit bisher „blind“ endenden geplanten Anschlüssen bis an den Plangeltungsbereich. Beide Straßen sind durch den für KFZ nicht zugelassenen „Drosselstieg“, der parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verläuft, miteinander verbunden. Das Wohngebiet östlich des Plangebiets ist durch den „Sperberweg“ und die „Rue de Challes“ erschlossen, von welcher zwei fußläufige Verbindungen zum Plangebiet vorgesehen sind.

Die L 107 „Hauptstraße“ liegt ca. 140 m südlich des Plangebiets und somit deutlich abgesetzt. Die Bahnstrecke Hamburg-Westerland verläuft in einer Entfernung von mehr als 500 m nordöstlich.

Gewerbebetriebe, von denen möglicherweise planungsrelevante Immissionen auf das Plangebiet wirken könnten, sind der Gemeinde Heidgraben im Umkreis des Plangebiets nicht bekannt.

Ein bestehender landwirtschaftlicher Betrieb ist 80 m nördlich vom Plangebietsrand vorhanden. Zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb besteht nördlich des „Eichenweg“ eine Häuserzeile. Die Gemeinde Heidgraben erkennt keine Anzeichen für eine Beeinträchtigung des neuen Wohngebietes durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb.

Erholungseinrichtungen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Östlich des Plangebiets liegt auf Flurstück 187/41 bzw. innerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan Nr. 10 ein öffentlicher Spielplatz. Der in übergeordneten Planwerken dargestellte Bereich mit einer Bedeutung für die Erholung liegt nördlich des Plangebiets.

Auf vorhandene örtliche Straßen und Wegverbindungen, die ggf. für die wohnungsnahe Erholung genutzt werden könnten (Spaziergänge etc.), wurde bereits oben hingewiesen.

**Bewertung**

*Lärmemissionen / -immissionen*

Es werden aufgrund der oben umrissenen Plangebietslage von der Gemeinde Heidgraben keine planungsrelevanten Lärmimmissionen erwartet. Es besteht nach Kenntnis der Gemeinde kein besonders zu beachtendes Risiko für bedeutende Lärmbelastungen, die über die generell gültigen Immissionsgrenzwerte hinausgehen. Grundsätzlich sind folgende Grenzwerte innerhalb der Wohngebiete als voraussichtlich maßgebliche Immissionsorte einzuhalten:

Tabelle: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1

| Nutzungsart | Orientierungswerte | | |
|---|---|---|---|
| | tags | nachts | |
| | | Verkehr [a] | Anlagen [b] |
| | dB(A) | | |
| reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete | 50 | 40 | 35 |
| allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete | 55 | 45 | 40 |
| Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen | 55 | 55 | 55 |
| Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) | 60 | 50 | 45 |
| Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE) | 65 | 55 | 50 |
| sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart | 45 bis 65 | 35 bis 65 | 35 bis 65 |

[a] gilt für Verkehrslärm;
[b] gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Tabelle: Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)

| Nr. | Gebietsnutzung | Immissionsgrenzwerte | |
|---|---|---|---|
| | | tags | nachts |
| | | dB(A) | |
| 1 | Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime | 57 | 47 |
| 2 | reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete | 59 | 49 |
| 3 | Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete | 64 | 54 |
| 4 | Gewerbegebiete | 69 | 59 |

*Sonstige Emissionen / Immissionen und / oder Gefährdungen:*

Weitere Immissionsarten wie z. B. Geruchsimmissionen (z.B. von landwirtschaftlichen Vollerwerbs- oder Gewerbebetrieben), Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Heidgraben nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet. Dies gilt auch mit Blick auf den landwirtschaftlichen Betrieb nördlich des Eichenwegs, da nach Bewertung der Gemeinde Heidgraben bezüglich der ggf. wirksamen Immissionswerte (Staub, Geruch, Lärm) die Bestandsbebauungen am Eichenweg als relevante Immissionsorte dichter zum landwirtschaftlichen Betrieb liegen. Somit ergeben sich aus den neuen Bebauungen keine zusätzlich einschränkend wirkenden Nutzungen (hier: vor Beeinträchtigungen zu schützende Wohn – und Arbeitsstätten).

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten mit Bezug zu ggf. Gefährdungen der menschlichen Gesundheit z. B. durch Katastrophen oder Unfälle und auch der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Heidgraben nicht vor. Es ist nicht bekannt, dass ein zu beachtender Störfallbetrieb im Nahbereich des Wohngebiets besteht.

*Erholungsnutzungen:*

Das Plangebiet selbst weist eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da die Flächen von öffentlichen Verkehrsflächen aus größtenteils zwar eingesehen werden können, aber bisher nicht öffentlich zugänglich sind.

Die Nutzbarkeit der Straßen und Wege im Umkreis wird erhalten und neue Verbindungen werden eröffnet. Es sind in den Bereichen der geplanten Straßen- und Wegverbindungen nur vorübergehend während der Bauphase, aber ansonsten keine dauerhaften erheblichen Störungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zu erwarten.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Entwicklung des Wohngebietes eine Freizeitnutzung in relevanter Weise betroffen sein könnte.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Die Gemeinde Heidgraben geht davon aus, dass keine relevanten Immissionen auf zu schützende Wohnnutzungen und Arbeitsstätten wirken und dass somit kein Erfordernis zur Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen besteht. Aufgrund der Lage des Plangebiets wird auf eine gutachterliche Prüfung und Beurteilung verzichtet.

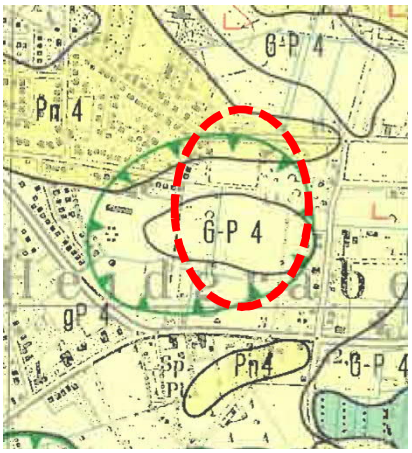
*Sonstige Emissionen / Immissionen und / oder Gefährdungen:*

Da keine sonstigen planungsrelevanten Immissionen von der Gemeinde erwartet werden und der Gemeinde auch nicht bekannt sind, sind diesbezüglich werden keine Maßnahmen festgesetzt.

*Erholungsnutzung:*

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine beeinträchtigenden Veränderungen zu erwarten sind und planerisch mit dieser Bauleitplanung auch nicht vorbereitet werden. Bei Umsetzung der Planung mit den angestrebten Wegverbindungen können sich Fußgänger und Radfahrer auf verkürzten Wegen auch abseits von Straßen mit KFZ-Verkehr bewegen.

### 12.2.1.2 Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche




Gemäß der Bodenkarte (Blatt 2224 „Barmstedt“ des Geologischen Landesamts SH von 1990) stehen Eisenhumuspodsol (⇨ Kürzel gP4 in nebenstehender Abb.) und Gley-Podsol (⇨ Kürzel G-P4) an. Als Bodenart wird Sand angegeben. Im Norden des Plangebiets wird der Boden aus Flugsand gebildet (⇨ Kürzel Pn4) und das Grundwasser steht tiefer an. Die grüne Umgrenzung stellt dar, dass in dem Gebiet nach historischen Unterlagen Hochmoortorf anstand, von dem ggf. noch Reste angetroffen werden können.

Im Rahmen der Erstellung des Berichts zur Baugrundvoruntersuchung (Voß, 2018) wurden 14 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante vorgenommen. Demnach ist ein Mutterboden von 0,3-0,4 m Mächtigkeit anzutreffen. Unterhalb des Mutterbodens folgt ein stark feinsandiger Mittelsand, der tendenziell nach unten in einen stark mittelsandigen Feinsand übergeht (Voß, 2018). Hierbei handelt es sich vermutlich um Flugdecksand.

Versiegelungen sind nur im nordwestlichen Teil des Plangebiets vorhanden in den Bereichen der Zufahrt vom „Eichenweg“ und der Hofflächen des Baumschulbetriebs inkl. der Betriebsgebäude und eines Gewächshauses.

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen sind der Gemeinde Heidgraben aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für das Plangebiet nicht bekannt. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde, vom 13.04.2018, kann die Frage ob eine Untersuchung zur Gefahrerforschung nach dem Bodenschutzrecht notwendig ist, erst nach Vorlage der Bauakte und der Erstbewertung beantwortet werden. Für die empfohlene Bauaktenrecherche hat die Gemeinde die gewünschten Unterlagen an die Bodenschutzbehörde übersandt. Bisher wurden keine Bedenken geäußert.

Es liegen der Gemeinde Heidgraben keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor und Heidgraben ist im Anhang zur „Kampfmittelverordnung“ vom 07.05.2012 nicht benannt. Dennoch getätigte Zufallsfunde sind durch die Gemeinde bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden. Ein Erfordernis zu einer vorgezogenen Überprüfung während des Planaufstellungsverfahrens ist der Gemeinde nicht bekannt.

Die Planung umfasst eine Baumschulfläche mit Betriebsgebäuden mit Anknüpfungspunkten zu randlichen Bauflächen und Verkehrswegen.

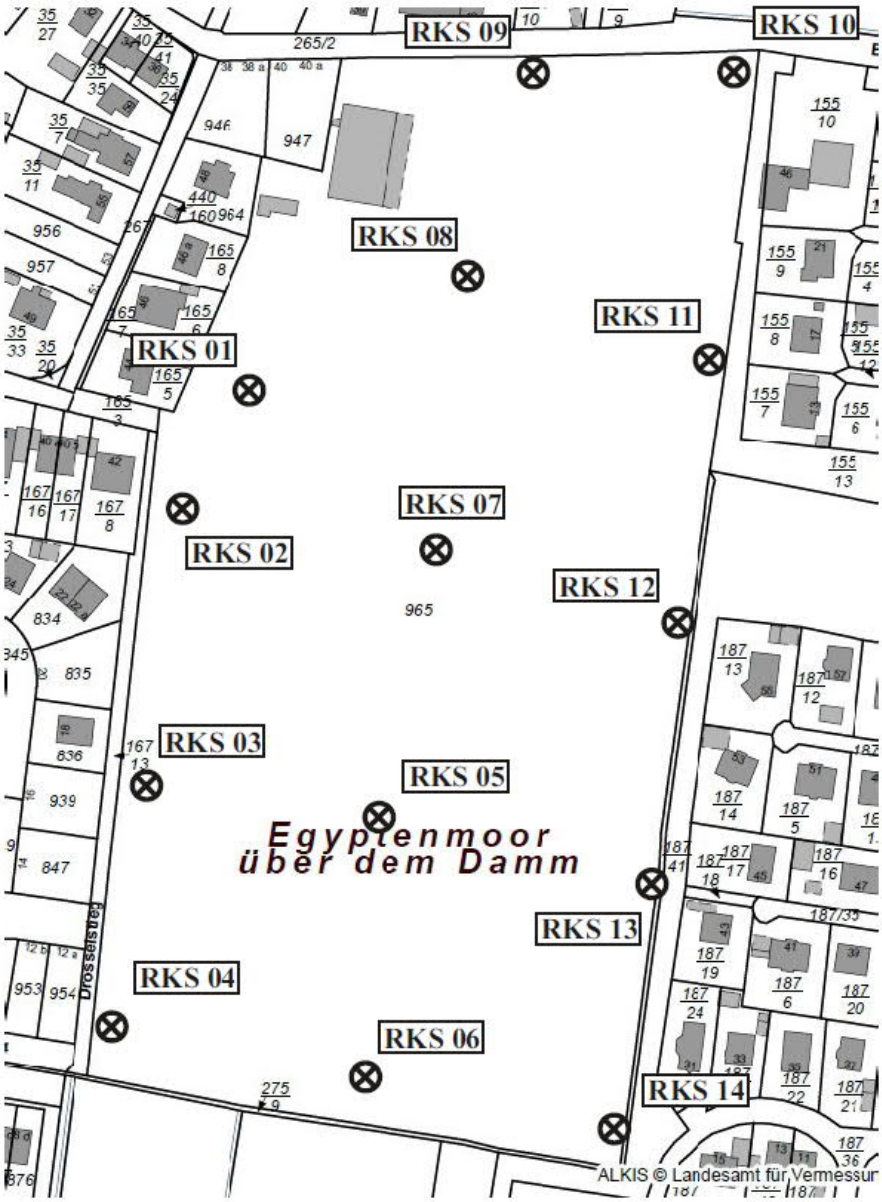



**Abb.:** Lage der Bodensondierungen in Plangebiet (Quelle: Voß, 2018)

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Die Plangebietsflächen liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde, so dass die geplante Bebauung einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu Eingriffen führen wird.

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, S. 29, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die in der Bodenkarte dargestellten Bodentypen sind naturraumtypisch und weit verbreitet; eine besondere Seltenheit besteht nicht.

Aufgrund der bisher intensiven Baumschulnutzung ist das Potenzial zur Entstehung ökologisch hochwertiger Lebensraumtypen eingeschränkt. Auch liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines bestehenden oder geplanten Biotopverbundes oder eines Schutzgebietes.

Die Mutterbodenauflagen sind nicht für bautechnische Zwecke geeignet und werden abzutragen und für eine Wiederverwertung auf den Baugrundstücken fachgerecht zwischenzulagern sein. Bei einer Fremdnutzung sind ggf. ergänzende chemische Analysen gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu ermitteln und zu bewerten. Sande sind im Regelfall bei mindestens mitteldichter Lagerung gut tragfähig.

Insgesamt wird die Fläche als von „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bewertet.

Die von der Umsetzung der Bebauungsplanung voraussichtlich betroffenen Flächen sind unten in Zusammenhang mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zusammengestellt.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf den Teilflächen des Plangebietes voraussichtlich über die neu entstehenden Versiegelungsflächen hinausgehen, denn die Mutterbodenauflagen werden im Plangebiet weitgehend umgelagert; möglicherweise werden auch andere Bodenanteile im Bereich baulicher Anlagen auszutauschen sein.

Die Baumschulfläche wird künftig nicht mehr für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Für die Herstellung geeigneter tragfähiger Baugründe wird auf Basis der Bodengrundvorerkundung der humose Oberboden im Bereich baulicher Anlagen zu entfernen sein. Auch andere nicht ausreichend tragfähige Böden, insbesondere ggf. Torfreste, Fließerde, Geschiebeböden und Beckenablagerungen werden besondere bautechnische Maßnahmen erfordern und ggf. auszutauschen oder zu überlagern sein. Zudem wird bauvorhabenbezogen eine Klärung im Vorwege der Baurealisierung erforderlich, um zum einen die individuellen Gebäude beurteilen zu können und um zum anderen kleinflächige Wechsel im Bodenaufbau erkunden zu können.

Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg umgehend zu benachrichtigen. Gemäß der Stellungnahme des Kreises Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde, vom 13.04.2018, kann die Frage ob eine Untersuchung zur Gefahrerforschung nach dem Bodenschutzrecht notwendig ist, erst nach Vorlage der Bauakte und der Erstbewertung im Zuge der B-Plan-Realisierung beantwortet werden.

Auf Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 sind die gemäß den zurzeit abgeschätzten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 künftig zulässigen Eingriffe durch Versiegelungen und Aufschüttungen / Abgrabungen bzw. Höhenangleichungen als „Regelausgleichswert von 1:0,5“ auszugleichen, da

- die Böden voraussichtlich kein dauerhaft oberflächennah (Grundwasserflurabstand < 1 m) anstehendes Grundwasser aufweisen, denn das Grundwasser steht gemäß der Bodenkarte nur zeitweise und nur Stellenweise dichter als 1 m unter Gelände an (die erhöhten Grundwasserstände, die eine Messung im Februar 2018 ergab, sind auf ein außergewöhnlich regenreiches 2. Halbjahr 2017 zurückzuführen; für die Planung der Versickerungsanlagen wurden die im Februar 2018 angetroffenen Grundwasserstände zugrunde gelegt),
- die Böden naturraumtypisch sind,

- die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und sich somit keine flächenhaften hochwertigen Lebensraumtypen mit Bindung an oberflächennah anstehendes Grundwasser entwickeln konnten
- und es sich nicht um Flächen in einem Biotopverbund handelt.

Durch die Umsetzung der geplanten baulichen Nutzung entsteht auf Grundlage des anzuwendenden Runderlasses nach derzeitigem Kenntnisstand folgender Kompensationsbedarf:

| Flächenart | Eingriffs-fläche [m²] | Eingriffs-fläche [m²] | Ausgleichsflächen-erfordernis [m²] | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Faktor | Ergebnis |
| Wohnbauflächen<br>WA<br>GRZ 0,3 | 33.530 m² mit GRZ 0,3 + 50% Nebenanlagen | 15.089 | 0,5 | 7.545 |
| Flächen für Aufschüttungen / Höhenangleichungen der Wohngrundstücke „WA mit GRZ 0,3“ | 33.530 m² Wohnbaufläche – 15.089 m² davon Eingriffsfläche – 2.600 m² für Terrassen | 15.841 | 0,1 | 1.584 |
| Bauflächen für altersgerechtes Wohnen<br>WA<br>GRZ 0,4 | 2.910 m² mit GRZ 0,4 + 50% Nebenanlagen | 1.746 | 0,5 | 873 |
| Flächen für Aufschüttungen / Höhenangleichungen der Wohngrundstücke „WA mit GRZ 0,4“ | 2.910 m² Wohnbaufläche – 1.746 m² davon Eingriffsfläche – 350 m² für Terrassen | 814 | 0,1 | 81 |
| zzgl. Terrassen auf Wohngrundstücken<br>**Ist in der GRZ „2“ bereits enthalten und muss nicht extra berechnet werden.** | ca. 25 m² je Grundstück: bei 120 Grundstücken – im Fall der max. Bebauung mit Doppelhäusern = 120 Häuser/Haushälften | 3.000 | 0,5 | 1.500 |
| Wohnwege / Stichstraßen (für 1 ansonsten „gefangenes“ Grundstück) | 70 m² x 1,0 (Vollversiegelung) | 70 | 0,5 | 35 |
| Verkehrsflächen, öffentliche Erschließung | 8.420 m² x 1,0 (Vollversiegelung) | 8.420 | 0,5 | 4.210 |
| Fläche für Regenwasserretention in Grünflächen | Grünflächen 10.600 m², davon ca. 50 % für Regenwasseretention => | 5.400 | 0,5 | 2.700 |
| **Zusammen** | **Vorläufig gesamt** | | | **18.528** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Entsiegelung<br>Bereich vorhandene Betriebs-gebäude und Betriebshof | ca. 1.600 m² | 1.600 | 1,0 | -1.600 |
| **Eingriff** | **Vorläufig gesamt** | | | **16.928** |

Eingriffe in weitere Flächen sind nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand nicht zu erwarten.

**Kompensationsmaßnahmen**

Aufgrund der Funktion der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Schutzstreifen für Knicks und Großbäume und der ansonsten entlang der Plangebietsseiten zulässigen Anlage von Mulden zur Oberflächenwassersammlung in diesen Grünflächen, die zum Teil auch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, werden innerhalb des Plangebiets keine Teilflächen mit einer flächenhaften Kompensationsfunktion zugeordnet.

Es werden alle flächenhaften Kompensationserfordernisse im Umfang von 16.928 m² außerhalb des Plangeltungsbereichs in einem anerkannten Ökokonto zugeordnet durch eine entsprechende Festlegung vor dem Fassen des Satzungsbeschlusses.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche kann nicht kompensiert werden.

### 12.2.1.3 Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde am 23.03.2018 und am 21.05.2019 durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Aufgrund der eindeutigen Abgrenzungen und der guten Erkennbarkeit der einzelnen Biotoptypen ist mit keinen jahreszeitlich bedingten Defiziten bezgl. der Biotoptypenzuordnung zu rechnen. Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

**Baumschulfläche**

Lage:
Flurstück 965 tlw.

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche, die noch in Teilen mit Baumschulgehölzen bestanden ist.

**Knick 1**

Lage:
Nordwestseite parallel am „Eichenweg“
auf Fl.st. 965

Vergraster Knickwall ohne zu nennenden Strauchbewuchs mit Eichen als Überhälter (= prägende Großbäume)

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG

**Knick 2**

Lage:
Nordostseite parallel am „Eichenweg“
auf Fl.st. 965

Vergraster Knickwall ohne zu nennenden Strauchbewuchs mit Eichen als Überhälter (= prägende Großbäume)

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG

**Knick 3**

Lage:
Nordostseite des Plangebiets
auf Grenze der Flurstücke 965 und 155/13

Flacher und unregelmäßiger Wall, nach Norden auslaufend

Strauchbewuchs z. T. heckenartig

Eichen als Überhälter (= prägende Großbäume)

Teile auf Fl.st. 155/13 sind im B-Plan Nr. 4, 3. Änderung, als zu erhalten festgesetzt.

Geschütztes Biotop nach § 21 LNatSchG

**Großbäume**

Die nachfolgend genannten Bäume sind für die Planung bedeutend und aufgrund ihres Standortes oder ihrer Größe landschafts- bzw. ortsbildprägend [St∅ ⇨ Stammdurchmesser in Meter gem. örtlichem Aufmaß].

- Auf Knick 1

  Von W nach O: Eiche (St∅ 0,9), Eiche (St∅1,1)

- Auf Knick 2
  Von W nach O: Eiche (St∅ 0,5), Eiche

**Fotos: Baumreihe im Südwesten des Plangebiets am „Drosselstieg“**

(St∅ 0,7), Eiche (St∅ 0,75), Eiche (St∅ 0,65)

- In Knick 3
  Von N nach S: Eiche (St∅ 0,7) Eiche (St∅ 0,9), Eiche (St∅ 0,6), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,7)
- In südlicher Verlängerung von Knick 3 entlang Flurstückgrenze: Eiche (St∅ 0,6), Eiche (St∅ 4x0,55), Eiche (St∅ 0,3), Eiche (St∅ 0,25)
- An Südseite des Plangebiets von O nach W: Eiche (St∅ 0,9), Eiche (St∅ 0,8), Kirsche (St∅ 0,5), Eiche (St∅ 0,85), Eiche (St∅ 0,65), Eiche (St∅ 0,4), Ahorn (St∅ 0,7), Ahorn (St∅ 25), Ahorn (St∅ 0,45), Ahorn (St∅ 0,5), Ahorn (St∅ 4x,55), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,35), Ahorn (St∅ 0,3), Ahorn (St∅ 0,55), Ahorn (St∅ 4x0,35)
- An Südwestseite des Plangebiets von S nach N: Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,7), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,4), Eiche (St∅ 0,35), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,4), Eiche (St∅ 0,55), Eiche (St∅ 2x0,5), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,5), Eiche (St∅ 0,45), Eiche (St∅ 0,65), Eiche (St∅ 0,55), Eiche (St∅=,45), Eiche (St∅ 0,35), Eiche (St∅ 0,5), Eiche (St∅ 0,35)
- An Nordwestseite von S nach N: Eibe (St∅0,45), Eiche (St∅ 0,25), 6 Hainbuchen (St∅ 25-0,35), 4 Obstbäume (St∅0,2-0,35), Kiefer (St∅ 0,4)

**Wald**

Lage:

Südlich des Plangebiets

Es handelt sich um einen zumeist jungen Bestand, der von Bergahorn dominiert wird. Randlich stehen einzelne Altbäume.

Am östlichen Rand geht der Bestand in eine unregelmäßige parkartige Struktur über.

Die Waldfläche war bereits zuvor Gegenstand von Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde.

**Saumstreifen mit Erdwall**

Lage:
südöstlich außerhalb des Plangebiets und im Bereich einer geplanten Fußwegverbindung zur „Rue de Challes“
Fl.st. 187/41

Die Fläche ist im B-Plan 10 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Spezifikation für die Entwicklung einer Hochstaudenflur mit einzelnen Gehölzinseln festgesetzt.

Bei dem Wall handelt es sich daher nicht um einen Knick im Sinne eines geschützten Biotops gem. § 21 LNatSchG

**Spielplatz**

Lage östlich des Plangebiets
Fl.st. 187/41

Der Spielplatz besteht in einem großen Baumbestand und ist im B-Plan Nr. 10 entsprechend festgesetzt. Auch eine fußläufige Verbindung zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 ist im B-Plan Nr. 10 bereits dargestellt.

**Gräben**

Lage:

Entlang der Südseite des Plangebiets in Ost-West-Richtung verlaufend

Der Graben führt nicht dauerhaft Wasser

Es sind keine Röhrichte oder andere naturnahe Gewässerstrukturen vorhanden.

Lage:
Im mittleren und im südlichen Teil des Plangebiets
auf Fl.st. 965

Es sind keine Röhrichte oder andere naturnahe Gewässerstrukturen vorhanden.

An den Ufern und teilweise am Grabengrund sind Flatterbinsen vorhanden.

**Wohnbebauungen mit Gärten und Grünflächen**

Lage:
Wohnbebauungen: nur außerhalb des Plangebiets

- im Westen an „Bgm.-Tesch-Straße“ und an „Dorfstraße“
- im Norden nördlich „Eichenweg“
- im Osten Geltungsbereiche der B-Pläne Nr. 4 und 10

Gartennutzungen ragen von Wohnbebauungen an der „Dorfstraße“ im Nordwesten in das Plangebiet,

Es besteht gegenüber den durch die Baumschule genutzten Flächen eine Einfassung durch hohe Hecken und einzelne Bäume.

Im Südosten reicht an der „Rue de Challes“ (⇨ B-Plan Nr. 10) eine randliche Grünfläche (Scherrasen mit einzelnen relativ jungen Gehölzen) bis an das Plangebiet.

Im B-Plan Nr. 10 ist hier eine Option zur Herstellung einer Fußläufigen Verbindung verzeichnet.

**Baumschulgebäude und Betriebsfläche**

Lage:

Nordwestlicher Teil von Fl.st. 965

Das Grundstück wird vom „Eichenweg“ aus erschlossen. Es sind neben einer Lagerhalle mit Büroraum befestigte Hofflächen, Lagerflächen und ein Gewächs-/Anzuchthalle vorhanden.

**Straßen, Verkehrsflächen**

Es handelt sich um Verkehrsflächen ohne naturnahe Strukturen, die Seitenstreifen werden intensiv gepflegt und / oder sind starken Störungen ausgesetzt

Lage:
im Norden: „Eichenweg“ mit Gehweg in wassergebundener Decke (s. Foto links)

Weitere Verkehrsflächen sind:

„Bgm.-Tesch-Straße“ westlich des Plangebiets

„Drosselstieg“ entlang westlicher / südwestlicher Plangebietsseite

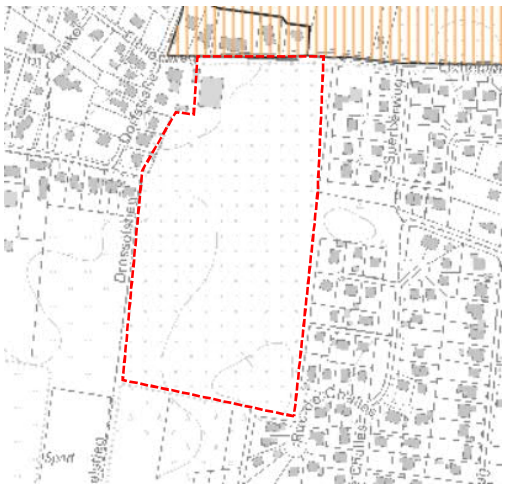
„Dorfstraße“ westlich des Plangebiets

*Alle Bilder: Pollok 2018, Lindemann 2019*

Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Eine Auskunft des LLUR vom 01.02.2018 beinhaltet keine Hinweise auf prüfungsrelevante Pflanzenarten im Plangebiet.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet „Moorige Feuchtgebiete“ (= LSG 8 des Kreises Pinneberg) liegt nördlich des „Eichenwegs“ und somit zwar in Nähe, aber außerhalb des Plangebiets (s. rote Umgrenzung in nebenstehender Abb., Quelle: LLUR, LVermGeo, 2019).



Auch liegt weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet in Nähe (3 km-Umkreis) zum Plangebiet, so dass diesbezüglich bedeutende Arten oder Lebensraumtypen nicht betroffen sein können.

**Bewertung**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

| | |
|---|---|
| Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung | • Knicks<br>⇨ Es handelt sich um geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG<br>• Großbäume mit Stamm∅ ab ca. 0,6 m inkl. entsprechender Großbäume der Knicks sowie Baumreihe am „Drosselstieg“ – vgl. obige Bestands-Aufstellung |

| | |
|---|---|
| | ⇨ Es handelt sich um landschafts- bzw. ortsbildprägende Großbäume<br>• Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. B-Plan Nr. 10<br>⇨ Es handelt sich um Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes entsprechend verbindlicher Regelungen einer Satzung |
| Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung | • Sonstige Gehölze, sonstiger Baum (Stamm∅ < 0,6 m) – auch in Gärten – sofern nicht höher bewertet<br>• Wald<br>⇨ Die Gehölze sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet. |
| Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung | • Baumschulfläche<br>• Gräben<br>• Gartenbereiche und Grünflächen<br>• Straßenseitenstreifen<br>⇨ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der angrenzenden Nutzung ausgesetzt |
| Flächen mit erheblichen Vorbelastungen | • Bereits bebaute Flächen mit Teil – oder Vollversiegelungen<br>• Verkehrsflächen inkl. Gehwege / Radwege |

Da zum einen keine unmittelbare Nähe zu den o.g. Natura-2000-Gebieten besteht und da zum anderen aufgrund des Planungscharakters mit der Folge von Wohnbebauungen im bisherigen Außenbereich keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch z. B. Nährstoff- oder sonstige Schadstoffemissionen zu erwarten sind, ist von Seiten der Gemeinde Heidgraben ein Erfordernis für vertiefende FFH-Verträglichkeits(vor)untersuchungen zur Prüfung gemäß § 34 BNatSchG nicht erkennbar.

**Artenschutzrechtliche Bewertung**

Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten. Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzflächen (hier: Baumschulnutzung), Gartenflächen und der Saumstreifen auch zur Herstellung von Verkehrsanbindungen führt zu keinen bilanzierungsrelevanten Eingriffen, da die Beanspruchung derartiger Flächen mit „allgemeiner Bedeutung“ bereits bei den Ermittlungen des Kompensationsbedarfs zum „Schutzgut Boden“ bei der Festlegung der dort genannten Kompensationsfaktoren berücksichtigt wird (vgl. Kap. 12.2.1.2).

Es können alle Großbäume mit Stammdurchmessern von 0,6 m und mehr (⇨ landschaftsprägende Großbäume) erhalten werden.

Von den sonstigen Großbäumen (mit Stammdurchmessern von < 0,6 m) werden

- nur einer aus der Baumreihe im Südosten des Plangebiets zur Herstellung einer Verkehrsanbindung an die „Bgm.-Tesch-Straße“

- und einige im Bereich der bisherigen Gartennutzung bzw. im Bereich des bisherigen Baumschul-Betriebsgebäudes zur Entwicklung geeigneter Wohngrundstückszuschnitte verloren gehen.

Die zu erhaltenden Großbäume werden durch die Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und auch durch die Festlegung von Baugrenzen außerhalb der Kronentraufbereiche erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt.

Bei Verlust eines als zu erhalten festgesetzten Baum ist durch den Verursacher gleichwertiger Ersatz zu leisten, in dem je begonnene 100 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen ist.

Verluste beschränken sich auf insgesamt 4 m Knickstrecke, die zur Herstellung einer verkehrstechnisch geeigneten Anbindung an den „Eichenweg“ im Bereich von Knick 2 unvermeidbar sind. Eingriffe werden hier durch die Platzierung der Anbindung in den Bereich der bisherigen Baumschulzufahrt minimiert. Der Knick weist im betroffenen Bereich keinen Großbaumbewuchs auf. Auch Strauchbewuchs ist auf den vergrasten Wällen der Knicks 1 und 2 nicht vorhanden.

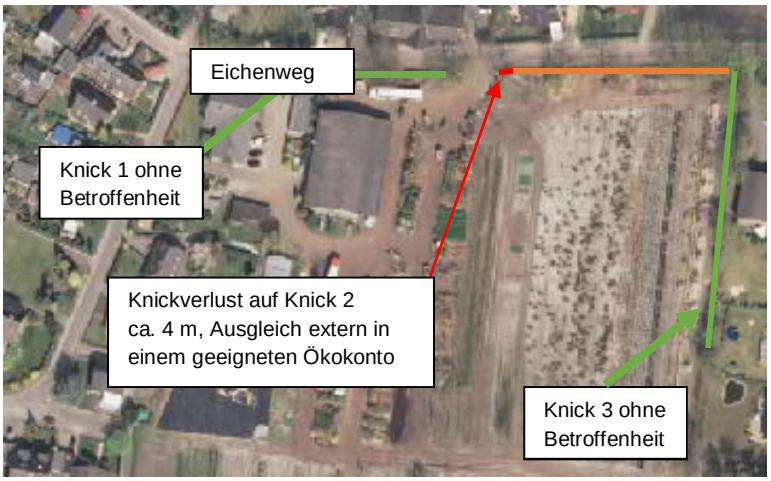



Abb.: Übersicht der Knickabschnitte (nicht maßstäblich; Bildgrundlage LVermGeo 2019)

Das Ausgleichserfordernis beträgt im vorliegenden Fall entsprechend Ziffer 5.2.1 letzter Spiegelstrich des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017 „1:1“, da es sich um einen nicht mit Gehölzen bewachsenen Knick handelt. Dies bedeutet, dass sich

das Ausgleichserfordernis auf 4 m beläuft. Die Kompensation erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Zuordnung eines geeigneten Ökokontos vor dem Fassen des Satzungsbeschlusses.

Ansonsten werden die vorhandenen Knicks als Biotope gemäß § 21 LNatSchG gesichert. Zudem werden parallel zu Knicks ausreichend breite Saumstreifen von mind. 5 m Breite angelegt und als Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

In den Knicksaumstreifen und den Grünflächen zum Schutz der Knicks und der Großbäume besteht die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Gehölze, denn in diesen Flächen ist

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Ausnahme der Anlagen von Mulden zur Regenwassersammlung und -versickerung
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

nicht gestattet.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. 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 einschließlich der Herstellung von Staugräben sowie Sammel- und Versickerungsmulden, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig.

Der Knicksaumstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs und für Unterhaltungsarbeiten an Versickerungsmulden darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

Aufgrund der gemeindlichen Planungsziele und der bisherigen Planung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Über das zuvor beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind voraussichtlich nach Umsetzung dieser Maßnahmen keine weiteren Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

### 12.2.1.4 Schutzgut Tiere

Die Gemeinde Heidgraben verzichtet aufgrund der angetroffenen Nutzungs- und Biotoptypen und der daraus abgeleiteten allgemeinen Bedeutung des Plangebiets sowie aufgrund der angestrebten Erhaltung der Großbäume und Knicks (mit geringen Verlusten von ca. 4 m) auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz. Es wird eine Potenzialabschätzung mit Bewertung entsprechend der nachfolgenden Angaben in die Planung eingestellt und so den artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung entsprochen.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potenzialabschätzung vorkommen können und somit planungsrelevant sind:

- An umliegenden Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch der Großbäume im und am Plangebiet) können während des Sommerhalbjahres verschiedene **Brutvögel** vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (Turdus merula), Singdrossel (Turdus philomelos), Zilpzalp (Phylloscopus collybita), Elster (Pica pica) und Buchfink (Fringilla coelebs).

  Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (Parus major), Blaumeise (Parus caeruleus) oder Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus) angenommen werden.

  Brutvögel an Gebäuden (Baumschulbetriebsgebäude und auf benachbarten Flächen) können z. B. Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Rauchschwalbe (Hirundo rustica) und Haussperling (Passer domesticus) sein.

**Abbildung 7 - Nester im/am Bestandsgebäude (links: Rauchschwalbe, rechts indet.; Mai 2019)**

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und während der Geländebegehungen am 23.03.2018 und am 21.05.2019 nicht gesichtet worden. Zugleich waren die Großbäume nur teilweise einsehbar. Insgesamt kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Großbäume Höhlungen aufweisen, die von den o. g. allgemein verbreiteten Arten angenommen werden.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung der Baumschulflächen sowie der Gartenflächen sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

- Zudem können Sommerquartiere von **Fledermausarten** wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in den Gebäuden und Großbäumen im und am Plangebiet vorhanden sein.

  Im / am Plangebiet weisen die strukturreichen Gärten und Großbäume eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf. Das gilt vor allem die Plangebietsränder im Norden, Osten und Süden.

  Winterquartiere werden für das Betriebsgebäude und die ggf. entfallenden Bäume aufgrund der fehlenden Frostfreiheit während des Winters ausgeschlossen.

- In den betroffenen Gehölzbeständen (Straßenanbindungen, Gartenbereiche und sonstige Gehölze des Baumschulgeländes) werden Vorkommen der **Haselmaus** aufgrund der intensiven Nutzungen ausgeschlossen; ferner wurden bei den Geländebegehungen keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von Haselmäusen gefunden, so dass hier keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen ist.

- Ein naturnahes Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die angetroffenen Gräben weisen keine naturnahen Strukturen auf und der Graben im Süden ist stark beschattet. Das Gebiet kann daher nur eine allgemeine Bedeutung als Landlebensraum für allgemein verbreitete **Amphibienarten** wie Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch haben, die artenschutzrechtlich nicht relevant sind. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Moorfrosch oder Kammmolch) liegen auch in Kenntnis einer negativen Datenauskunft des LLUR vom 01.02.2018 nicht vor. Hinweise auf ausgeprägte Wanderstrecken liegen auch vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets zwischen Bestandsbebauungen am Ortsrand nicht vor.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für **Fischotter** oder **Biber** sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.

- **Reptilien** (z. B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Datenabfrage aus dem Artenkataster des LLUR wurden keine Artenvorkommen mit einer Relevanz für das Plangebiet mitgeteilt (Datenauskunft vom 01.02.2018).

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von geschützten Teilen von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG und nicht in einer Nähe zu einem FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet (vgl. Schutzgut Pflanzen, Kap. 12.2.1.3).

### Artenschutzrechtliche Prüfung / Eingriffe

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können. Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

| **Artengruppe** | **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?** | **Anmerkungen und Hinweise Resümee: Werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?** |
|---|---|---|
| **Amphibien** | **Nein** | Gewässer und Hauptwanderrouten sind nicht vorhanden. Es kann nur sein, dass einzelne Individuen der Erdkröte, des Teichmolchs und des Grasfrosches sich ggf. während der Landlebensphasen hier aufhalten.<br>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.<br>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.* |
| **Reptilien** | **Nein** | In dem Plangebiet sind keine Kernhabitate der Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Teilflächen aufhalten, die zur Bebauung anstehen.<br>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.<br>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.* |
| **Vögel** | **Ja / Nein** | Einzelgehölze und bestehende Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung.<br>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen.* |
| **Säugetiere - Fledermäuse** | **Ja / Nein** | Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch synanthrope Arten wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Sommerquartiere können nur in Großbäumen mit Höhlen oder mit z.B. abgelösten Rindenpartien oder in Gebäuden bestehen. Winterquartiere fehlen.<br>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn für Arbeiten an Großbäumen und Gebäuden eine Schonfrist vom 01. März bis zum 31. Oktober eingehalten wird.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Einhaltung der Schonfrist nicht vorliegen.* |
| **Säugetiere - sonstige** | **Nein** | Es sind nach Überprüfung in der Örtlichkeit (bezügl. Haselmaus) keine Vorkommen festgestellt worden, keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezügl. Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.<br>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.* |
| **Fische und Neunaugen** | **Nein** | Es sind innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Oberflächengewässer vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird. |
| **Libellen** | **Nein** | Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird. |
| **Käfer** | **Nein** | In dem Plangebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor bzw. es wird die Erhaltung der Großbäume vorgesehen.<br>Diese Artengruppe kann der Großbäume nicht erheblich betroffen sein.<br>*Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird **nicht** vorliegen.* |
| **Weichtiere** | **Nein** | Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird. |

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es „verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. […] (Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Erhaltung der Großbäume (⇨ Stammdurchmesser > 0,4 m) und bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom

01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt eine Schonfrist vom 01. März bis 31. Oktober.

In dem genannten Zeitraum ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können. Entsprechendes gilt bezüglich der Fledermausarten unter Beachtung der bis Ende Oktober andauernden Schonfrist. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Es gehen vom Wohngebiet keine Wirkungen aus, die das nördlich des „Eichenwegs“ bestehende LSG 8 des Kreises Pinneberg, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet beeinträchtigen könnten.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Alle Arbeiten an Gehölzen und der Abriss der Gebäude dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Bezüglich des Schutzes von Fledermäusen ist eine bis zum 31. Oktober verlängerte Schonfrist einzuhalten – sofern Großbäume mit Höhlungen oder andere potenziellen Fledermausquartiere betroffen sind. Eine Abweichung von dem genannten Zeitraum bedarf einer Befreiung nach § 67 BNatSchG, die nur im Einzelfall erteilt werden kann.

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

### 12.2.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verläuft ein Graben in Nord-Süd-Richtung etwa mittig im Plangebiet und ein Graben besteht an der südlichen Plangebietsgrenze (⇨ vgl. Schutzgut Pflanzen, Kap. 12.2.1.3). Weitere Oberflächengewässer sind nicht bekannt.

Gemäß den Angaben der Bodenkarte steht das Grundwasser wie folgt unter Gelände an:

| Bodentyp | GW unter Flur<br>feucht Zeit | GW unter Flur<br>trockene Zeit |
|---|---|---|
| Pn4<br>Eisenhumuspodsol<br>aus Flugsand | tiefer als 2 m | tiefer als 2 m |

| | | |
|---|---|---|
| gP4<br>Eisenhumuspodsol, vergleyt aus Sand | um 1 m<br>für Heidgraben wird eine tlw. GW-Absenkung bis > 2m angegeben | um 2 m<br>für Heidgraben wird eine tlw. GW-Absenkung bis > 2 m angegeben |
| G-P4<br>Gley-Podsol aus Sand | 0,5 bis 1 m<br>für Heidgraben wird eine tlw. GW-Absenkung bis > 2 m angegeben | 1 bis 1,5 m<br>für Heidgraben wird eine tlw. GW-Absenkung bis > 2 m angegeben |

Im Rahmen der Bodenvorerkundung wurden Wasserstände zwischen 0,40 und 1,90 m unter GOK festgestellt (Voß, 2018). Der Großsteil der Sondierungen weist Grundwasserspiegelstände zwischen 0,40 und 1,20 u. GOK nach, eine Ausnahme bilden zwei Sondierungen, die im höher liegenden Bereich abgeteuft wurden und einen Grundwasserspiegelstand von 1,90 m u. GOK aufzeigen (RKS 09 und RKS 10, vgl. Karte im Kap. 12.2.1.2 „Schutzgut Boden“). Aufgrund niederschlagreicher Vormonate kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die festgestellten Grundwasserspiegelstände im oberen Bereich der natürlichen Schwankungen liegen (Voß, 2018).

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet (WSG). Die Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „Elmshorn Köhnholz / Krückaupark“ liegt ca. 230 m nördlich des „Eichenwegs“.

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Die beiden vorhandenen Gräben werden in das Planungskonzept eingebunden. Das im Plangebiet vor allem aufgrund der zusätzlich befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in einem neuen System gesammelt und entsprechend eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes abgeleitet. Dabei wird der an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben erhalten und künftig für Regenwasserretention genutzt. Der in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Graben wird zur Herstellung einer Erschließungsstraße und zur Bereitstellung von Bauflächen in seinem südlichen Abschnitt auf ca. 46 m Länge aufgehoben; der restliche Abschnitt dieses Grabens wird in eine Grünfläche eingebunden und soll auch künftig zur Aufnahme und Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden.

Durch die künftigen Bebauungen werden kleinräumig die Oberflächenabflüsse und somit auch die grundstücksbezogene Speisung des Grundwassers verändert.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Bezüglich des betroffenen Grabenabschnitts besteht kein Kompensationsbedarf, da der Graben ausschließlich der Entwässerung der Baumschulfläche (Flurstück 965) dient, da er keine naturnahen Strukturen aufweist und da im Plangebiet zusätzliche Staugräben und Mulden angelegt werden. Dem Verlust von ca. 46 m Graben stehen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet sowie zur Versickerung entsprechend des wasserwirtschaftlichen Konzeptes Staugräben gegenüber, so dass durch einen neuen „Staugraben Mitte“ von ca. 40 m Länge, einen „Staugraben Ost“ von ca. 195 m Länge und einen „Staugraben West“ von ca. 180 m Länge der Verlust mehr als aufgewogen wird.

Weitere Sammel- und Versickerungsmulden werden im Plangebiet angelegt. Eine dauerhafte Wasserführung der Gräben und Mulden besteht nicht.

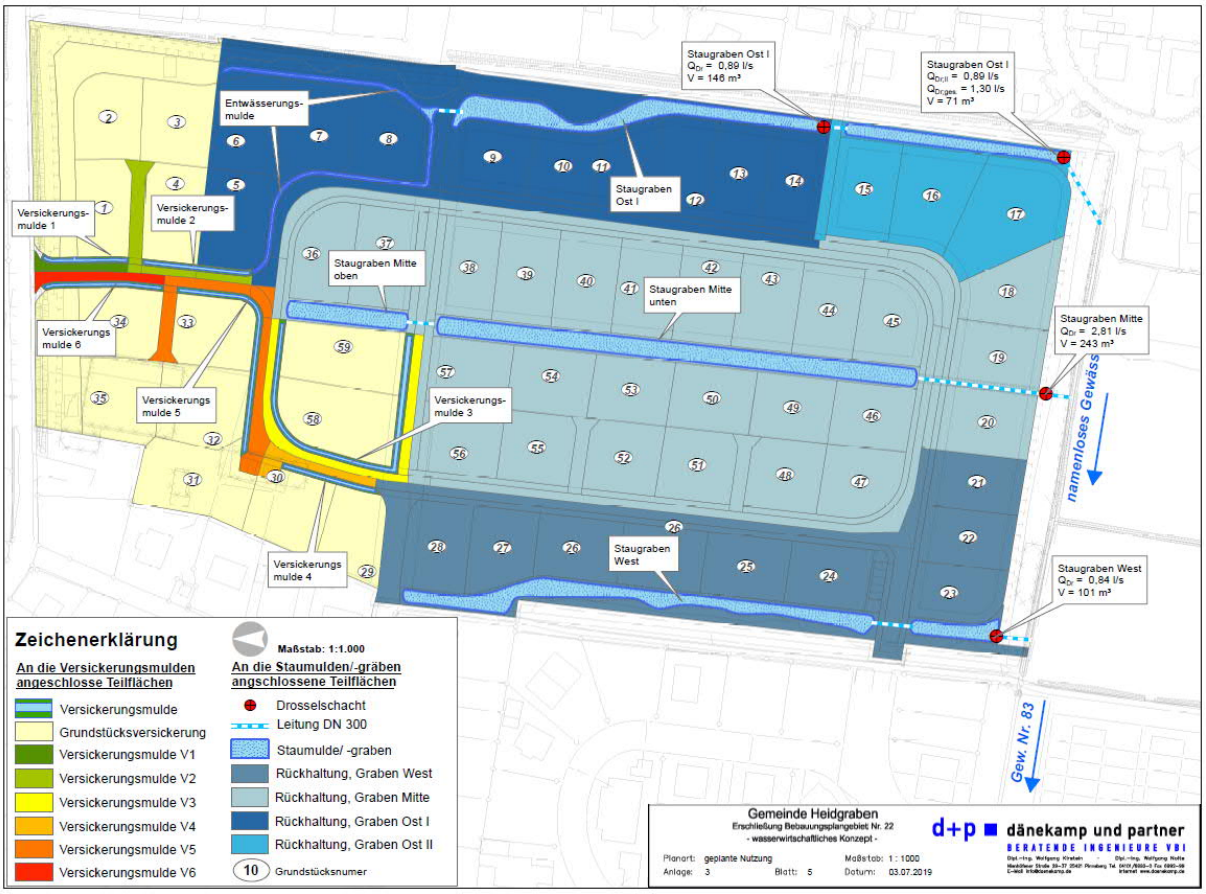



**Abbildung 8 - Karte aus dem wasserwirtschaftlichen Konzept mit Darstellung geplanter Staugräben und Versickerungsmulden sowie den zugeordneten Teilflächen des Plangebiets**

Aufgrund der zumindest zeitweise relativ nah anstehenden Grundwasserstände wird das anfallende Niederschlagswasser über zwei unterschiedliche Entwässerungssysteme erfasst. Dies sieht aufgrund der topographischen Eigenschaften der Fläche zwei Entwässerungssysteme vor: Im nördlichen Bereich der Fläche erfolgt die Entwässerung über Versickerungsmulden, wobei die Entwässerung privater Grundstücke von öffentlichen Flächen und Verkehrswegen getrennt erfolgt. Im übrigen Bereich wird das Regenwasser aufgrund ungünstiger Grundwasserflurabstände über drei Staugräben gedrosselt an den südlich der Grenze verlaufenden Graben abgegeben.

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 einschließlich der Herstellung von Staugräben sowie Sammel- und Versickerungsmulden, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 zulässig – vergl. Kap. 12.2.1.3.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

Aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers sind ggf. Keller gegen drückendes Wasser abzudichten. Für die Herstellung der Baugrube wird eine genehmigungspflichtige Grundwasserabsenkung erforderlich sein.

Auch beim Straßenbau ist der relativ hohe Grundwasserspiegel zu berücksichtigen. Während der Bauzeit muss mit einer vorübergehenden Wasserhaltung gearbeitet werden. Konkrete Angaben und Maßnahmen sind in der nachgeordneten Bauausführungsplanung zu ergreifen und zu beachten.

### 12.2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die im Westen, Norden und Osten bestehenden Bestandsbebauungen und die Gehölzflächen im Süden relativ gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist, denn es sind keine Lücken gegenüber der offenen Landschaft vorhanden.

Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammelbecken o. ä. sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen der Gemeinde Heidgraben aus den gemeindlichen Planungen keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor.

#### Bewertung und Betroffenheit durch die Planung

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden. Bestehende Abschirmungen gegenüber einwirkenden Winden werden nicht geändert. Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf.

### 12.2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine große zusammenhängende bisherige Baumschulfläche zwischen

- den Bestandsbebauungen im Westen mit Großbaumbestand vor allem am südwestlichen Plangebietsrand entlang des „Drosselstieg“,

- dem „Eichenweg“ mit nordseitig bestehenden Bebauungen und straßenbegleitenden Knicks,
- den Bestandsbebauungen im Osten mit Großbaumbestand vor allem am nordöstlichen Plangebietsrand
- und strukturreicheren Gehölzflächen / Wald im Süden des Plangebiets, zu dem auch einzelne Großbäume gehören.

Auf die bisherigen Nutzungen und die bestehenden Biotoptypen einschließlich der gliedernden Knicks und der landschafts- bzw. ortsbildprägenden Großbäume im und am Plangebiet wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen – insofern sei hier auf dieses Kapitel verwiesen.

Das Gelände ist insgesamt nur geringfügig geneigt, wobei die Höhen von im Nordosten von +12,20 m NHN in südwestlicher Richtung auf rund +10,5 m NHN abfallen.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der randlichen Bebauungen, der Gehölzflächen im Süden, der Knicks und der Großbäume nicht.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. -flächen für die Öffentlichkeit sind im Plangebiet nicht vorhanden; ein öffentlicher Spielplatz liegt östlich des Plangebiets (vgl. „Schutzgut Mensch).

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Es wird insgesamt eine gegenüber der Ortslage bereits durch Bebauungen, Knicks, Gehölzflächen und Großbäume weitgehend abgeschirmte Fläche mit weitgehend fehlenden Sichtbeziehungen zur freien Landschaft überplant, so dass die Ortslage eine sich einfügende Erweiterung erfahren wird.

Dabei werden sowohl die Knickstrecken (mit nur geringen Verlusten von ca. 4 m zur Herstellung einer Verkehrsanbindung), die Baumreihe und die sonstigen prägenden Großbäume als gliedernde naturnahe Elemente erhalten und in das Bebauungskonzept integriert. Baumverluste beschränken sich auf Bäume von nichtprägendem bzw. ortsbildbestimmendem Charakter. Die Gesamtheit der Baumreihe im Südwesten des Plangebiets wird infolge des Verlustes eines Baums zur Herstellung einer Verkehrsanbindung an die „Bgm.-Tesch-Straße“ nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Höhe geplanter Gebäude wird im Wesentlichen Teil des Gebiets voraussichtlich auf eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und nur auf einer Teilfläche für den Bau altersgerechter Wohnungen auf 11,0 m über Höhenbezugspunkt (=> Fertigfußboden max. 0,5 m mittlere Höhe der dem Grundstück zugeordneten Fahrbahnoberkante) begrenzt. Somit werden die Gebäudehöhen der Höhe ortsüblicher Ein- oder Zweifamilienhäuser entsprechen und auch geeignete Bauformen für ältere Mitbürger ermöglichen.

Durch die Planung werden nicht nur bisher unbebaute Flächen des planungsrechtlichen Außenbereichs bebaut, sondern es werden auch die im / am Plangebiet verbleibenden Knicks, Gehölzflächen und Großbäume in einen neuen Nutzungszusammenhang gestellt.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Die Knicks und die Großbäume als bestehende Gliederungs- und Eingrünungsstrukturen werden entsprechend der Beschreibungen in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ erhalten und nach dem derzeitigen Stand der Planung künftig teilweise innerhalb von öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB liegen. Geringe Verluste werden zur Herstellung einer Verkehrserschließung zum Westen und zur Herstellung geeigneter Bauflächen nicht vermeidbar sein.

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Artenvorschläge sind Obstarten (*Prunus div. spec., Malus communis, Pyrus communis – jeweils in div. Sorten*), Ahorn (*Acer* in div. Arten), Weißdorn (*Crataegus* in div. Arten), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen, um das Ortsbild aufzuwerten und um einen Beitrag zum Naturhaushalt zu leisten.

Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Einfriedungen mind. 0,70 m bis max. 1,50 m hohe lebende Hecken, die dauerhaft zu erhalten sind, zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.

Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte Friesenwälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall und zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung, gemessen ab der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte).

Aufgrund der Pflanzung neuer Bäume, der Erhaltung der prägenden Großbäume bzw. die an Baumstandorte und -kronen angepasste Grundstückszuschnitte und Verläufe der Baugrenzen wird das Landschafts- bzw. Ortsbild in angemessener Weise bewahrt und so neugestaltet, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Die in Kap. 12.2.1.3 „Schutzgut Pflanzen“ genannten Maßnahmen zum Schutz der Bäume und Knicks sind zu beachten.

Zugleich wird es nicht möglich sein und es ist auch nicht Ziel der Gemeinde Heidgraben, die künftige Bebauung vollständig vor einer Sichtbarkeit abzuschirmen.

#### 12.2.1.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches selbst und in einer planungsrelevanten Nähe sind entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale vorhanden bzw. der Gemeinde Heidgraben bekannt. Auch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein, obere Denkmalschutzbehörde, kann keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale feststellen (Mitteilung vom 20.04.2018).

Auf die Lage des Plangebiets

- östlich der „Bgm.-Tesch-Str.“ (⇨ Bebauungsplan Nr. 15) und „Dorfstraße“ mit vorhandenen Wohnbebauungen,
- südlich des „Eichenwegs“ mit Wohnbebauungen an dessen nördlicher Seite und einem etwas abgesetzt liegenden landwirtschaftlichen Betrieb,
- westlich „Sperberweg“ (⇨ Bebauungsplan Nr. 4) und der „Rue de Challes“ (⇨Bebauungsplan Nr. 10) mit Wohnbebauungen

- und nördlich unbebauter Flächen, zu denen auch ein Waldbestand gehört,

wurde bereits in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Mensch“, „Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“, „Boden“, „Fläche“, „Wasser“ und „Landschaft“ eingegangen. Die geplante Wohnbebauung schließt also an Bestandsbebauungen der Ortslage an und bewahrt zugleich Großbäume und Knicks als gliedernde Grünstrukturen.

Es werden zur Herstellung von Weg- bzw. Straßenanbindungen Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 15 berührt.

Die o. g. und ggf. weitere vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung auf Grundlage einer der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch die Gemeinde Heidgraben bzw. einen privaten Erschließungsträger zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Genehmigung und Ausführungsplanung einzubeziehen.

Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind nicht bekannt.

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung**

Das Plangebiet ist bezüglich etwaiger baulicher Kulturdenkmale ohne Bedeutung.

Die Lage des Plangebiets in Nachbarschaft zu einem Wald war bereits in Vorbereitung dieser Bauleitplanung Gegenstand eines Vorgesprächs der Gemeinde Heidgraben mit der zuständigen Forstbehörde. Entsprechend ähnlicher Situationen in der Ortslage strebt die Gemeinde Heidgraben eine Unterschreitung des einzuhaltenden Waldabstands auf 15 m an.

Zwei fußläufige Verbindungen aus dem neuen Wohngebiet in östliche Richtung zum vorhandenen Spielplatz und zur Straße Rue de Challes werden eingeplant. Die Verbindung zum Spielplatz ist bereits im B-Plan Nr. 10 mit der entsprechenden Möglichkeit eines Anschlusses dargestellt – insofern ergeben sich hier keine Änderungen der Planung. Für die südlich gelegene Verbindung muss ein Teil des B-Plans Nr. 10 überplant werden. Das Flurstück befindet sich jedoch im Eigentum der Gemeinde und ist bisher als Wohnbaufläche festgesetzt.

An der westlichen Seite wird eine Verbindung zur Bürgermeister-Tesch-Straße hergestellt; der hierdurch zu erwartende Verlust eines Baumes ist bereits in Zusammenhang mit den Schutzgüter „Pflanzen“ und „Landschaft“ berücksichtigt worden. Eine weitere Straßenanbindung wird zur Dorfstraße vorgesehen.

Die Gemeinde Heidgraben geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Entwicklung eines Wohngebietes mit zugeordneten Erschließungsstraßen, Wohnwegerschließungen und Fußwegverbindungen sowie der Ableitung des Oberflächenwassers über Mulden und Staugräben zur vorhandenen Vorflut nicht entstehen werden.

Das örtliche Nutzungsgefüge wird lediglich durch die Wandlung einer Baumschulfläche in ein Wohngebiet verändert, bleibt aber ansonsten bestehen.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

Archäologische Fundstellen können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und bedürfen der Betrachtung im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung, sofern während der Bauausführung Auffälligkeiten auftreten sollten.

Bezüglich der Oberflächenwasserableitung bedarf es vorhabenbezogen vor einer Realisierung der Planung einer entwässerungstechnischen Überprüfung und Festlegung einer fachlich geeigneten und technisch realisierbaren Lösung zur Regenwasserbeseitigung unter Berücksichtigung des vorliegenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes. Der Nachweis ist gegenüber der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu führen.

Bezüglich des südlich benachbarten Waldes soll im vorliegenden Fall der 30 m messende Waldschutzabstand gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG SH auf 15 m reduziert werden. Für den Bereich zwischen 15 m und 30 m ab der Waldkante bedarf es einer Prüfung und Bestätigung durch den Kreisbrandschutzingenieur, dass eine unterdurchschnittliche Brandgefahr seitens des betreffenden Gebäudes besteht.

Darüber hinaus sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf besteht.

#### 12.2.1.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die bisherige Baumschulnutzung, durch Knicks, eine Vielzahl von Großbäumen, Gräben in einer Fläche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser, die an drei Seiten umgebenden Wohnbebauungen mit Gemeindestraßen sowie durch unbebaute Flächen im Süden, zu denen auch ein Wald gehört, geprägt ist.

In den Kapiteln 12.2.1.1 bis 12.2.1.8 wird deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einer Fläche für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und sonstige Sachgüter entstehen können bzw. werden, dass die zu erwartenden Eingriffe jedoch deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können. Bezüglich des Artenschutzes sind mit Blick auf Vogelarten und Fledermäuse Ausführungsfristen zu beachten. Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten bzw. bekannt.

### 12.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

**Entwicklung bei Durchführung der Planungen:**

Die Planungen sollen entsprechend den ortsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Heidgraben zu einer planungsrechtlichen Absicherung einer Wohnbebauung in räumlichem Zusammenhang mit der Ortslage führen.

Hierdurch kann die Gemeinde im Rahmen der landesplanerisch zugewiesenen Möglichkeiten Bauflächen für den örtlichen und überörtlichen Bedarf bereitstellen, so dass der hohen Nachfrage entsprochen werden kann und die Gemeinde nicht ausschließlich auf eine wohnbauliche Entwicklung angewiesen ist, die auf die Innenentwicklung ausgerichtet ist. Die Gemeinde kann somit aktiv den wohnbaulichen Entwicklungsprozess mitgestalten.

Entsprechend der voraussichtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 22 werden hier voraussichtlich etwa 60 Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser im Außenbereich entstehen können; ein Grundstücksteil mit Bestandsbebauung des bisherigen Baumschulbetriebs wird in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen teilweise innerhalb des Plangebiets durch die Entwicklung naturnaher Grünflächen mit Wasserretentions- und Versickerungsanlagen und ansonsten durch die Zuordnung von Kompensationsflächen extern im naturräumlichen Zusammenhang vollständig kompensiert werden.

**Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und dessen 13. Änderung könnte die Wohnbebauung nicht erfolgen, da das Plangebiet dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich als Baumschule genutzt werden.

Ohne diese planerische Entwicklung im Außenbereich würden für eine längere Zeit keine dem Bedarf entsprechenden frei zum Erwerb stehenden Baugrundstücke in der Gemeinde Heidgraben angeboten werden können. Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde würde dann wieder vorwiegend auf Maßnahmen der „Innenentwicklung“ beschränkt sein.

## 12.3 Zusätzliche Angaben

### 12.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Straße“ werden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet werden und deren Ergebnisse inhaltlich genutzt.

*„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“*

Zum Bebauungsplan Nr. 22 ist zur Berechnung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs auf Grundlage des Erlasses vom 09.12.2013 eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Die Bilanzierung wird schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 BNatSchG i. V. m. den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist soweit wie möglich zu vermeiden (⇨ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇨ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

*„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“*

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG werden Aussagen zum Artenschutz auf Grundlage der örtlichen Biotoptypenkartierung bei Ergänzung durch Angaben des LLUR in Form einer Potenzialanalyse in die Planung eingestellt. Die Ergebnisse bezüglich möglicherweise betroffener nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten werden in den Umweltbericht in die Kapitel zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der Bebauungsplanungen beachtet.

*Baugrundvorerkundung*

Zur Erkundung des Baugrunds wurde eine Baugrundvorerkundung durchgeführt, deren Ergebnisse für die Beurteilung der Eignung als Baugrund und für die Erstellung der Planung / des Umweltberichtes genutzt werden.

*„Wasserwirtschaftliches Konzept“*

Zur Klärung einer geeigneten Erschließung und zur Entwicklung eines umsetzbaren Entwässerungskonzeptes wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet, dessen Inhalte für die Erstellung der Planung / des Umweltberichtes genutzt werden.

*Umweltverträglichkeitsprüfung*

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und den hier zur Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 22 auf Grundlage einer gemeinsamen Unterlage durch eine gemeinsame Beteiligung der von den Planungen betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträger und der Naturschutzverbände durchgeführt, ausgewertet und die Stellungnahmen, Anregungen und die vorgebrachten umweltrelevanten Informationen einschließlich der bereits vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 Abs. 1 LaplaG entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretung in die dann individualisierten „Entwurfsplanungen“ eingestellt.

Es wird angestrebt, dass auf Basis der vorliegenden und im Umweltbericht zusammengestellten Informationen festgestellt werden kann, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

### 12.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Es werden im Rahmen der B-Plan Aufstellung für die nachgeordnete Planrealisierung Umweltauswirkungen festgestellt, denen folgende erforderliche Maßnahmen zugeordnet werden:

- Alle prägenden Großbäume ab einem Stammdurchmesser von ca. 0,6 m (auch bei Lage auf einem Knick) und aufgrund der Lage in einer Baumreihe (⇨ südwestlicher Rand an „Drosselstieg“) unterliegen dem Schutz des LNatSchG. Eingriffe in derartige Bäume bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.
    - Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Im Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m der prägenden Großbäume dürfen keine baulichen Anlagen hergestellt werden, keine Erdarbeiten durchgeführt und keine Aufschüttungen und / oder Abgrabungen inkl. solcher zur Herstellung von

Gräben und Mulden für die Oberflächenwassersammlung und -ableitung ausgeführt werden.

- Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.

- Knicks sind gemäß § 21 LNatSchG geschützte Biotope.
  - Die fachgerechte Pflege und die Erhaltung sind Aufgabe des Eigentümers und ggf. des Ausführenden von Arbeiten im Nahbereich der Gehölze.
- An Knicks sind die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Saumstreifen von Beeinträchtigungen frei zu halten, die ökologischen Funktionen des Knicks sind zu erhalten.
  - Die Erhaltung der Knickschutzstreifen obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.
  - Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sowie bei baulichen Tätigkeiten an vorhandenen Gebäuden sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten; insbesondere sind bezüglich von ggf. Vogelvorkommen die Schonfrist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG (01. März bis 30. September) und bezüglich von ggf. Fledermausvorkommen eine Schonfrist zwischen dem 01. März und dem 31. Oktober einzuhalten.
  - Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.
- Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ sollen außerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden. Die Zuordnung ausreichend bemessener Kompensationsflächen bzw. Ökopunkte erfolgt innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs vor dem Fassen des abschließenden Beschlusses für diesen Bebauungsplan.
  - Die Bereitstellung der Flächen und die Sicherung einer geeigneten naturnahen Entwicklung muss durch die Gemeinde Heidgraben sichergestellt werden.
- Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“ sollen durch die Erhaltung der Knicks und Großbäume so weit gemindert werden, dass keine erheblichen Eingriffe verbleiben. Die Entwicklung einer geeigneten Bepflanzung innerhalb des Plangebiets ist vorgesehen.
  - Die Bereitstellung der Flächen, die Durchführung der Gehölzpflanzung und die Sicherung einer geeigneten naturnahen Entwicklung an den Seiten des Plangebiets muss durch die Gemeinde Heidgraben sichergestellt werden.
- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasser- und Schutzwasserentsorgung bedarf es im Zuge der Realisierungsplanung einer fachtechnischen Prüfung bestehender Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
  - Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden im Zusammenwirken mit der plangebenden Gemeinde Heidgraben.

### 12.3.3 Kumulierende Vorhaben / Planungen Grenzüberschreitender Charakter der Planung

Der Gemeinde Heidgraben liegen keine Angaben oder Hinweise auf kumulierend wirkende Planvorhaben vor.

Einen grenzüberschreitenden Charakter weist die Planung nicht auf.

## 12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl

In der Gemeinde Heidgraben sind die Flächenkapazitäten in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebieten weitestgehend erschöpft. Bei der Ermittlung geeigneter Erweiterungsflächen legt die Gemeinde besonderen Wert auf potentielle Wohnbauflächen in der Nähe zum vorhandenen Ortskern und den dort vorgehaltenen Infrastruktureinrichtungen. Künftige Wohnbauentwicklung soll zudem an vorhandene Wohnbereiche anschließen.

Das bebaute Siedlungsgebiet der Gemeinde Heidgraben ist von Landschaftsschutzgebieten umgeben, die eine Bebauung begrenzen.

Die Fläche des B-Plans 22 wird derzeit für Baumschulzwecke genutzt, der Betrieb der Baumschule wird jedoch räumlich an den nordöstlichen Ortsrand verlagert.

Von Seiten der Gemeinde wurden insgesamt 14 bisher unbebaute Flächen hinsichtlich einer Eignung für die Wohnbauflächenentwicklung geprüft, darunter auch der hier zur Rede Bereich des B-Plans Nr. 22, der mit der fortlaufenden Nummer 8 mitbetrachtet wurde. Die innerörtliche Lage in fußläufiger Entfernung zum „Marktreff“, die Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und auch die vergleichsweise „günstigen Voraussetzungen zur Erschließung des Geländes“, sowie die benachbarte Wohnnutzung geben dieser Fläche den Vorrang vor den anderen Gebieten. Die Gemeinde hat sich daher für die Fläche 8 entschieden.

Prüfungen bezüglich der Verkehrsanbindung, der Flächenentwässerung und des Bodens haben ergeben, dass keine Aspekte der Planung entgegenstehen. Auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Bebauung nicht entgegen.

Die Gemeinde Heidgraben sieht daher in der Bebauung des Planungsgebietes eine geeignete Möglichkeit, der ihr landesplanerisch zugewiesenen Funktion nachzukommen und in angemessenem Umfang Bauflächen bereitzustellen. Die zur Verfügung stehende Fläche bietet sich hierfür an, da sie bereits an drei Seiten durch Bebauungen eingefasst wird.

## 12.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Gemeinde Heidgraben hat den Beschluss zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Wohngebiet östlich Bgm.-Tesch-Straße“ gefasst für die Flurstücke 965, 275/9 tlw., 167/13, 187/18 und 187/41 tlw. der Flur 2, Gemarkung Heidgraben. Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt 5,6 ha.

Es werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen, in dem neben seniorengerechten Mehrfamilienhäusern unterschiedliche Bauweisen realisiert werden können. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Herstellung einer ringförmigen inneren Erschließungsstraße mit Anschlüssen an den „Eichenweg“ im Norden, die „Dorfstraße“ im Westen sowie die „Bgm.-Tesch-Straße“ im Südwesten. Hierbei wird der angrenzende B-Plan Nr. 15 berücksichtigt.

Im Osten werden zwei fußläufige Verbindungen hergestellt: zum Spielplatzbereich und zu einer vorgehaltenen Gehwegparzelle der „Rue de Challes“ (unter Beachtung des B-Plans Nr. 10).

**Übergeordnete Planungen** stehen der gemeindlichen Planung grundsätzlich nicht entgegen. Die Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB ist durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 22 gegeben. Eine entsprechende Darstellung als Baufläche besteht im Landschaftsplan. Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Stadt, aber an drei Seiten in direkter Nähe zu bestehenden Wohnnutzungen (westlich, nördlich und östlich).

Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des **Schutzguts Mensch** werden nicht erwartet. Es wurden keine relevanten Immissionen auf zu schützende Wohnnutzungen und Arbeitsstätten ermittelt, so dass kein Erfordernis zur Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen besteht. Auch die Erholungsnutzung und Erholungsfunktion sind nicht betroffen; eine fußläufige Verbindung zu einem Spielplatz wird hergestellt.

Eingriffe in das **Schutzgut Boden** entstehen durch die Entwicklung von Bauflächen einschließlich der Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen und Aufschüttungen oder Abgrabungen bzw. Höhenangleichungen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Der Kompensationsbedarf von insgesamt 16.928 m² wird durch eine Bereitstellung von entsprechend vielen Quadratmetern bzw. Ökopunkten in einem bestehenden Ökokonto innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs abgegolten.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt** sind durch den Verlust von 4 m Knick zu erwarten. Kompensationserfordernisse wurden berechnet. Das Ausgleichserfordernis beträgt 4 m und wird extern durch Ökopunkte in einem Knick-Ökokonto innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs erfüllt. Bestehende Großbäume werden überwiegend erhalten. Nur ein planungsrelevanter Großbaum im Südosten des Plangebietes wird zur Herstellung einer Verkehrsanbindung an die „Bgm.-Tesch-Straße“ verloren gehen – allerdings wird aufgrund der Erhaltung der sonstigen Bäume dieser Baumreihe kein kompensationspflichtiger Eingriff verursacht.

Es ist zu beachten, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock Setzen“ von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere** könnten allgemein durch Baumaßnahmen an Gebäuden und Gehölzfällungen auch an Einzelgehölzen bestehen, da hier als faunistische Potenzialabschätzung Vogelbrut- und -aufzuchtplätze sowie Fledermausquartiere bestehen könnten. Beeinträchtigungen werden vermieden, sofern die Ausführung mit Blick auf ggf. Vogelvorkommen im Zeitraum vom 01.10. und dem letzten Tag des Februars erfolgt. Zum Schutz von Fledermausvorkommen ist eine Schonfrist vom 01. März bis zum 31. Oktober einzuhalten, damit die ggf. beeinträchtigenden Bautätigkeiten außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausaktivitätszeiten stattfinden.

Bei Beachtung der oben in Zusammenhang mit den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) sind keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Tierarten zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt nicht. Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

Kompensationsmaßnahmen und weitere Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten (CEF-Maßnahmen) sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu ergreifen.

**Schutzgebiete** gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) werden nicht betroffen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfolgen durch eine Veränderung der Regenwasserableitung. Die vorhandenen Gräben werden in das Planungskonzept eingebunden. Der an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben wird erhalten und künftig für Regenwasserretention genutzt. Der in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Graben wird zur Herstellung einer Erschließungsstraße und zur Bereitstellung von Bauflächen in seinem südlichen Abschnitt auf ca. 46 m Länge aufgehoben; der restliche Abschnitt dieses Grabens wird in eine Grünfläche eingebunden und soll auch künftig zur Aufnahme und Versickerung von Oberflächenwasser genutzt werden. Es werden neue Gräben zur Aufnahme des Oberflächenwassers in deutlich größerer Länge hergestellt, so dass kein weiterer Kompensationsbedarf verbleibt. Im Übrigen werden ergänzende Sammel- und Versickerungsmulden im Plangebiet angelegt.

Bei allen Baumaßnahmen wird das zumindest zeitweise oberflächennah anstehende Grundwasser zu beachten sein.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplanten Bebauungen keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Ortsbild) werden nicht entstehen, da der Bestand an Großbäumen erhalten werden soll – nur mit der Ausnahme des Entfallens eines Baumes auf einer Baumreihe im Südosten des Plangebietes. Auf allen Wohngrundstücken werden neue Bäume zu pflanzen sein.

Eingriffe in das **Schutzgut Kulturgüter** sind nicht zu erwarten. Sofern innerhalb des Plangebietes dennoch archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** ist durch die Umwandlung einer Baumschulfläche in ein Wohngebiet betroffen. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 15 werden zur Herstellung von Weg- bzw. Straßenverbindungen in geringem Maße verändert.

Weitere planungsrelevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Gemeinde Heidgraben nicht bekannt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 auf Grundlage der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine den Örtlichkeiten angepasste Entwicklung eines Wohngebietes in unmittelbaren Anschluss an die zusammenhängend bebaute Ortslage planungsrechtlich so ermöglicht, dass die im Zuge der Realisierung zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung soweit verringert oder soweit kompensiert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

## 12.6 Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Es werden Kosten für die Vorhaltung und Bereitstellung der Kompensationsflächen von 16.928 m² bzw. Ökopunkten eines Ökokontos zu beachten sein. Hinzu kommen Kosten für die Knick-Kompensation in Höhe von ca. € 100,00 je lfd Meter (Länge der betroffenen Knickstrecke = 4 m) für die Bereitstellung aus einem Knick-Ökokonto.

## 12.7 Für den Umweltbericht verwendete Quellen

- Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Heidgraben samt Begründung
- Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Heidgraben in der Fassung der 3. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Heidgraben
- Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Heidgraben
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben einschließlich der an das Plangebiet grenzenden Änderungen
- Gemeinsame „Scoping-Unterlage“: Beschreibung der Umweltbelange für die zu erstellenden Umweltberichte zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Heidgraben sowie die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und betroffener Verbände
- Landschaftsplan der Gemeinde Heidgraben
- Auskunft des LLUR vom 01.02.2018 als Auszug aus dem Artenkataster zum B-Plan Nr. 22
- Voß (2018): Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit.
- dänekamp und partner (2019): Wasserwirtschaftliches Konzept