

Bebauungsplan Nr. 17 Gemeinde Heist

**Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
(28.10.2019 bis 27.11.2019)
Stellungnahmen und Vorschläge zur Abwägung**

Auftraggeberin

Bernd Hauschild Immobilien GmbH
Beselerstraße 24a
22607 Hamburg

Bearbeiterin

Wiebke Becker, Stadtplanerin
Diplom-Ingenieurin
Elmshorn, den 25.02.2020



**Ingenieurgemeinschaft
Reese + Wulff GmbH**

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121- 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\17055_1\Stadtplanung\4_EntwurfVerfahren\Stellungnahmen\Abwaegungstabelle_Verfahren_200225.docx

1.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abteilung technischer Umweltschutz Itzehoe.....	3
2.	Kreis Pinneberg, Der Landrat	5
3.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	11
4.	BUND	12
5.	Naturschutzbund Schleswig-Holstein	15
6.	HVV	15
7.	Deutsche Telekom.....	15
8.	Vodafone	16
9.	Telefonica o2	16
10.	Gemeinden Appen, Haselau, Haseldorf, Hetlingen und Moorrege	18
11.	Gemeinde Holm	18
12.	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde	18
13.	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Referat IV 52 – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht	19
14.	Bürger/In 1.....	19
15.	Bürger/In 2 (Interessengemeinschaft)	20
16.	Bürger/In 3.....	21
17.	Bürger/In 4.....	22
18.	Bürger/In 5.....	24
19.	Bürger/In 6.....	26

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abteilung technischer Umweltschutz Itzehoe	13.11.2019	Bedenken	zu dem o.a. Vorhaben werden aus der Sicht des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken vorgetragen, da die Gemeinde die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen nicht bzw. nicht ausreichend ermittelt hat, um eine sachgerechte Abwägung zu ermöglichen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von unzulässigen Schall- und Lichtimmissionen ausgesetzt ist. <u>Berücksichtigung des angrenzenden Bauhofes der Gemeinde Heist in der Hamburger Straße 100</u> Der in den Planunterlagen erwähnte zu erhaltende Schallschutzwall wurde seinerzeit nicht nur zum Schutz vor den Immissionen des Sportplatzes sondern auch vor den Schallimmissionen des Bauhofes geplant. Die vorgesehene Wohnbebauung im Norden des Plangebiets grenzt nun unmittelbar an den benachbarten Bauhof. Städtische Bauhöfe stellen sich in der Regel in einem WA-Gebiet oder angrenzend an ein solches als schalltechnisch unverträglich dar und führen wiederkehrend zu Nachbarschaftsbeschwerden beim LLUR. Diese rühren aus der Nutzung als Baumateriallager, der Nutzung von Freiflächen zum Schreddern oder auch den Winterdiensten zur Nachtzeit; vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass diese keine Notfalleinsätze, sondern den Regelbetrieb der Anlage darstellen. Die Auswirkungen des Bauhofes mit seinen Tätigkeiten wurden in der vorgelegten Planung noch nicht betrachtet und wären durch eine schalltechnische Begutachtung zu ergänzen, zumal – im Gegensatz zum B-Plan 12 – kein aktiver Schallschutz vorgesehen ist. Lässt sich ein nach TA Lärm zulässiger Beurteilungspegel von 55 dB(A) zur Tag- und 40 dB(A) zur Nachtzeit nicht einhalten, so sind entsprechende aktive Maßnahmen (Schallschutzwand, -wall, Ausschluss von Nutzungen, Grundrissgestaltungen in die Planung aufzunehmen.	Die Bedenken werden berücksichtigt. Das Gebäude des Bauhofes ist abgängig und soll kurzfristig an einem anderen Standort ersetzt werden. Die Gemeinde befindet sich derzeit in der Detailplanung und Standortfindung. Dennoch wird der Bauhof in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, um ggf. im B-Plan bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen (temporärer Ausschluss von Wohnnutzung in dem Bereich, der Immissionen vom Bauhof ausgesetzt ist). Die Ergebnisse gehen in den Entwurf des B-Plans ein.
		Bedenken	<u>Berücksichtigung von Lichtimmissionen ausgehend von der Sportplatzanlage</u> Aus dem Luftbild lässt sich entnehmen, dass auf dem	Die Bedenken werden berücksichtigt. Es wird ergänzend ein Gutachten erstellt. Eine Lichtemissionsmessung konnte mit dem TSV und dem Gutachter

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
.....		Grant- und dem Rasentrainingsplatz eine Spielfeldbeleuchtung aufgestellt ist; von dieser können neben einer Raumaufhellung insbesondere bei älteren Anlagen Blendungen für eine angrenzende Nachbarschaft ausgehen. Die Definition der schädlichen Umwelteinwirkung erfolgt über die LAI - Lichtimmissionsrichtlinie; dort sind die zulässigen Immissionswerte für die Beleuchtungsstärke und die Blendung genannt. Die mittlere Beleuchtungsstärke in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, auf den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen während der Dunkelstunden, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen beträgt demnach zur Tagzeit 3 lux in einem WA-Gebiet. Das Blendmaß K darf in der Tagzeit von 06 bis 20 Uhr einen Wert von 96 und von 20 bis 22 Uhr einen Wert von 64 nicht überschreiten. Daher ist es erforderlich über eine lichttechnische Messung (keine Prognose) gemäß dem erwähnten Leitfaden die Einhaltung der o.g. Werte nachzuweisen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um keine Überwachungsmessung handelt; die in dem Leitfaden erwähnten Abzüge dürfen nicht zur Anwendung gebracht werden. Ggf. können - wie bereits bei der Skateranlage vorgesehen – über einen städtebaulichen Vertrag mit Maßnahmen an der Quelle (Austausch von Leuchtmitteln, Nachrüsten von Blenden) die Einhaltung der Immissionswerte erreicht werden.	erst für Ende März vereinbart werden, die Ergebnisse gehen in die Satzungsfassung des B-Plans ein.
	Bedenen	<u>Weitere Berücksichtigung des Grantplatzes bei der schalltechnischen Begutachtung der Sportplatzanlage</u> Für die Einwirkungen der Schallemissionen aus der Sportplatzanlage wurde eine schalltechnische Prognose erstellt. Hier wurde zum einen das Spielfeld, zum anderen ein angrenzendes Rasentrainingsfeld berücksichtigt. Im Ergebnis wird bei einem Trainingsbetrieb in der werktäglichen Ruhezeit (20 – 22 Uhr) der zulässige Immissionswert im künftigen WA-Gebiet ausgeschöpft. Auf der Anlage befindet sich ein weiterer mit einer Beleuchtung versehener Grantplatz mit vier Toranlagen; dessen Emissionen sind gänzlich unberücksichtigt ge-	Die Bedenken werden berücksichtigt. Nach Auskunft des TSV „Gut Heil“ Heist von 1910 e.V. werden neben dem Hauptplatz entweder der Nebenplatz oder der Grantplatz genutzt. Die schalltechnische Untersuchung wird überarbeitet, indem dennoch als worst-case der Fall zugrunde gelegt wird, dass alle Plätze gleichzeitig benutzt werden. Die Ergebnisse gehen in den Entwurf des B-Plans ein.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			blieben. Eine Berücksichtigung zur Ruhezeit würde vermutlich zur Überschreitung des Immissionswertes führen. Insofern wäre das Gutachten um diese Emissionen zu ergänzen oder zu erläutern warum diese unberücksichtigt bleiben konnten und wie dieses in der Praxis gewährleistet wird. Da es sich um eine Planung auf der „grünen Wiese“ handelt, wäre ein aktiver Schallschutz nach Auffassung des LLUR ohne weiteres - wie beim B-Plan 12- möglich.	
		Bedenken	<u>Umsetzung der aus dem bisherigen Schallgutachten gewonnenen Erkenntnisse in die Planung</u> Der Schallsachverständige hat in seinem Gutachten aufgezeigt, dass mit einem Schallschutz an der Skateranlage an dem von ihm fiktiv angenommenen Immissionspunkt eingehalten werden kann. Die Planzeichnung sieht jedoch einen größer bebaubaren Bereich Richtung Norden vor. Insofern ist die Baugrenze entsprechend zu verschieben (Ausschluss von Nutzungen in dem orange dargestellten Bereich) Der Abstand der Wohnbebauung zum Rand des Trainingsplatzes muss nach den bisherigen Berechnungen mindestens 20 m betragen (vergrößert sich ggf. noch, siehe o.g. Ausführungen). Insofern wäre die nördliche Baugrenze mindestens um 5 m zu verschieben (Ausschluss von Nutzungen bis zum orangefarbenen Bereich). Aus den dargestellten Gründen kann daher zurzeit keine positive Stellungnahme erfolgen; die schalltechnischen und lichttechnischen Gutachten wären zu ergänzen und die Begründung entsprechend anzupassen und dem LLUR erneut zur Prüfung vorzulegen.	Die Bedenken werden berücksichtigt. Die nordöstliche Baugrenze wird auf Grundlage der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung so festgesetzt, dass die Immissionswerte für WA-Gebiete vollständig eingehalten werden.
2. Kreis Pinneberg, Der Landrat	28.11.2019	---	---	---
Untere Bodenschutzbehörde	27.11.2019	Bedenken	Die Gemeinde Heist hat den Plan Nr. 17 „Sportplatz/ Im Grabenputt“ im Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt. Für den Plangeltungsbereich liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über Altstandort und/ oder Altablagerungen vor.	Die Bedenken sind insoweit gegenstandslos, als der im Wesentlichen betroffene Bereich des Erdwalls nicht mehr im Plangeltungsbereich enthalten ist. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für die im nordöstlichen Plangebiet gelegene Fläche werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den Bauherren mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
.....		Im Zusammenhang mit der Baugrunduntersuchung wurde für die Oberbodenmischprobe „III aus 2019“, gebildet aus dem Auffüllungshorizont 0,0-0,60 m aus der BS 5 und BS 6, ein Benzo(a)pyren-Gehalt von 4,4 mg/kg bei einem Gesamt-PAK-Gehalt von 64,9 mg/kg bestimmt. In der Mischprobe „III aus 2018“ wurde, aus dem Tiefenintervall von 0,06 bis 0,25 m, ein Benzo(a)pyren-Gehalt von 0,36 mg/ kg und ein Gesamt-PAK-Gehalt von 6,45 mg/ kg ermittelt. Die übrigen Mischprobenuntersuchungsergebnisse sind ohne PAK-Auffälligkeiten. Die Gehalte der Oberbodenmischprobe III aus 2019 liegen für den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze weit oberhalb der Werte für die Summenbeurteilung von PAK anhand des Leitparameters Benzo(a)pyren von 1 mg/ kg für Wohnbauflächen und Freizeitnutzung. Eine uneingeschränkte Gartennutzung ist wegen der Überschreitung der Vorsorgewerte ebenfalls nicht ohne Sanierungsmaßnahmen möglich. Im Plangeltungsbereich ist eine erheblich schädliche Umweltauswirkung anzunehmen, die einen planerischen Nutzungskonflikt hervorruft und die Regelungen für einen gefahrlosen Übergang der Flächennutzung von Sport- und Freizeit in eine Wohnbaufläche benötigt. Die untere Bodenschutzbehörde stuft Teile des Plangeltungsbereiches daher vorläufig als „schädliche Bodenveränderungen“ nach § 2 (3) BBodSchG ein. Weitere Maßnahmen zur Sachverhaltsermittlung sind durch die Gemeinde Heist in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich. Näheres zum planerischen Verantwortung der Gemeinde ist dem Altlastverlass des Landes Schleswig-Holstein zu entnehmen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein formaler Umweltbericht vorgesehen, in dem die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben und Lösungen dargestellt werden. Die untere Bodenschutzbehörde fordert daher, den B-Plan 17 aus den vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB herauszunehmen, so das weitere Sachverhaltsermittlungen (Bestandsanalyse), eine Auswirkungsprognose, Aussagen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur/m Überwachung/ Monitoring in einem Umweltbericht dargestellt werden können.	

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Die für die Konfliktlösung notwendigen Maßnahmen gemeindlichen und bodenschutzfachliche Monitoring nach § 4 c BauGB sind als planerische Elemente noch zu entwickeln. Was und welche Informationen zum Bodenschutz zusammenzutragen sind, können den LABO Checklisten Schutzgut Boden, Checkliste 2 Bauleitplanung und Checkliste 2.3 Umweltbericht (Angaben zum Schutzgut Boden im Umweltbericht) entnommen werden. Wegen der angetroffenen Schadstoffe im Plangeltungsbereich ist hier auch die „Zusatz-Checkliste Schadstoffe“ mit in de Bearbeitung einzubeziehen.	
		Hinweis	Im Plangeltungsbereich ist noch eine Tennishalle vorhanden. Diese wurde vor 1980 errichtet. Sofern die Halle mit Faserzement-Platten verkleidet wurde, ist dringend zu prüfen, ob diese asbesthaltig sind. Das Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest wurde erst 1993 in Deutschland erlassen. Wenn asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden, ist durch die sachkundige Überwachung und Ausführung der Abbrucharbeiten sicherzustellen, dass keine „asbesthaltigen Bruchstücke“ auf dem Gelände der zukünftigen Wohnbauflächen verbleiben. Da asbesthaltige Stoffe nur einer gesonderten Entsorgung zugeführt werden dürfen, gibt es für diese Stoffe keine Prüfwerte in der Bundes-Bodenschutzverordnung.	Kenntnisnahme Die ggf. erforderliche Entsorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des Bauantragsverfahrens für den Abbruch der Halle und insofern vom Bauherrn zu beachten.
Untere Wasserbehörde	27.11.2019	Hinweise	Die Entwässerung des B-Plangebietes über offenen Mulden wird von der Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt! Da die Mulden nach dem Verkauf in Privateigentum übergehen, ist zur Sicherung der Entwässerung ein Grundbucheintrag vorzusehen. Auch die Pflege der Anlagen ist entsprechend zu regeln. Die Erstellung eines Wasserwirtschaftliche Konzeptes im Rahmen des B-Plans wird ebenfalls sehr positiv gesehen. Zwischenzeitlich hat dazu noch eine Abstimmungsgespräch mit dem Ingenieurbüro stattgefunden, mit dem Ziel die Abflüsse soweit zu reduzieren, dass auf eine Rückhaltung/ Drosselung verzichtet werden kann. Damit werden Kosten und Pflegeaufwand reduziert. Das Konzept wird entsprechend angepasst. Die Ausführungspla-	Kenntnisnahme Die Hinweise zum Grundbucheintrag und zur verbindlichen Regelung der Pflegemaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			nung wird dann ebenfalls mit der Wasserbehörde abgestimmt. Die genannten Gräben weisen keine Gewässer-eigenschaft im Sinne des Wasserrechts auf.	
Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser	27.11.2019	Hinweis	<u>Grundwasser</u> Hinweis: Die angesprochenen Grundwasserhaltungen müssen rechtzeitig beantragt werden (8 Wochen vor Beginn. Ein Antragsvordruck steht auf der Homepage des Kreises Pinneberg zum "download" bereit.	Kenntnisnahme Entsprechende Anträge sind nicht Gegenstand des Bauabwägungsverfahrens.
Untere Naturschutzbehörde	27.11.2019	Bedenken	Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen erhebliche Bedenken. Der B-Plan verstößt gegen Naturschutzrecht. Der B-Plan 17 überplant Flächen aus dem B-Plan 12, die als naturschutzrechtliche Maßnahmenflächen festgesetzt sind und als Ausgleichsflächen für den B-Plan 12 gelten. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen sind auf Dauer zu erhalten. Die Flächen können erst dann einer anderen Nutzung zugeführt werden, wenn der Eingriff den sie ausgleichen „entfällt“. Die Inanspruchnahme von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für eine weitere bauliche Entwicklung ist unzulässig. Der Aussage, dass von der Umsetzung der Planung keine Naturschutzflächen betroffen sind, kann nicht gefolgt werden.	Die Bedenken werden berücksichtigt. Durch die Einbeziehung der entbehrlichen Lärmschutzwälle sollte eine optimale Nachverdichtung in bebauter Ortslage erreicht werden. Gem. Runderlass des Landes „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sowie ständiger Rechtsprechung können Ausgleichsflächen für die Ausweisung von Bauland entgegen der Stellungnahme in Anspruch genommen werden, wenn sie begründet sind und entsprechend anderweitig ausgeglichen werden. Die entsprechenden Flächen des B-Plans Nr. 12 werden auf Grundlage eines überarbeiteten Bebauungskonzeptes dennoch überwiegend aus dem Plangebiet herausgenommen. Weiterhin überplant wird lediglich die für die Planstraße einschließlich Straßenentwässerung erforderliche Fläche. Im entsprechenden Bereich werden analog dem B-Plan Nr. 12 Maßnahmenflächen zur Begrünung festgesetzt.
		Bedenken	Entlang der Straße Große Twiete befindet sich ein Knick mit begleitendem Graben. Dieser wird durch die Festsetzungen im B-Plan erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört. Knicks sind nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Gemäß § 30 (2) BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können verboten. Durch ihre Planungen setzt sich die Gemeinde unzulässiger Weise über dieses Verbot hinweg. Der Aussage, dass von der Umsetzung der Planung keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen sind kann nicht gefolgt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans aufgrund	Die Bedenken sind insofern gegenstandslos, als es sich bei dem Bewuchs nicht um einen Knick, sondern um eine Erlenreihe handelt. Dieser Einschätzung hat die UNB bei einem Abstimmungstermin am 04.02.2020 zugestimmt.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			des § 13a BauGB entbindet die Gemeinde nicht von der Einhaltung des im BNatSchG und LNatSchG geregelten gesetzlichen Biotopschutzes und des Erhalts von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen.	
Gesundheitlicher Umweltschutz	27.11.2019	Bedenken	In der textlichen Festsetzung 8.1 Absatz 1 wird die mit (1) gekennzeichnete Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes genannt. Der vorhandene Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von mind. 3,50 m über Geländeoberkante der nördlich angrenzenden Sportanlagen (Flurstück 10/3) einschließlich Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Fläche ist in der Planzeichnung nicht mit dem entsprechenden Symbol umgrenzt. Ich bitte um Nachbesserung. In der schallschutztechnischen Stellungnahme des Büros Graner und Partner Ingenieure v. 05.07.2019 werden keine Aussagen zu dem unter (1) genannten aktiven Schallschutz getroffen. Dieser sollte nachgerechnet werden. Möglicherweise ergeben sich daraus andere als die bis dato vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen. Der Gutachter hat hier passive Schallschutzmaßnahmen ohne Schallschutzwand vorgeschlagen. Bei seinen Berechnungen liegt die aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines Walls an anderer Stelle.	Den Bedenken wird gefolgt. Das Schallgutachten wird um entsprechende Aussagen ergänzt. Der Bereich des nördlichen Erdwalls wird aus dem Plangebiet herausgenommen, da hier keine Veränderungen gegenüber dem Bestand vorgesehen sind.
Straßenbau und Verkehrssicherheit	28.11.2019	Hinweise	In Abstimmung mit der Polizeidirektion Bad Segeberg, Sachgebiet 1.3, werden gegen den B-Plan Nr. 017 keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden bisher nicht als "Verkehrsberuhigter Bereich" und "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Jedoch lässt der geplante Bau der Planstraße als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg darauf schließen, dass es durchaus ein Verkehrsberuhigter Bereich werden könnte. Bezugnehmend auf die Erteilung einer Anordnung für die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches geben wir folgendes zu Bedenken: Die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen setzt voraus, dass die in Betracht kommenden Straßen,	Kenntnisnahme Die Ausbau- und Erschließungsplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbaulastträgers, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen haben. Straßen, in denen das VZ 325 aufgestellt werden soll, müssen sich schon durch den ersten Eindruck erheblich von den anderen Straßen unterscheiden. Hier muss deutlich werden, dass der Aufenthaltscharakter überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Dieses wird unter anderem dadurch erreicht, dass die Straße als Mischverkehrsfläche niveaugleich hergestellt wird. Das Parken in den Straßen mit dem VZ 325 ist ausschließlich an den dafür gekennzeichneten Parkflächen erlaubt. Gleichzeitig muss nach der örtlichen Gegebenheit erwartet werden können, dass eine sehr hohe Akzeptanz dieser extremen niedrigen Geschwindigkeit vorhanden sein wird. Etwaige Anträge verkehrsrechtlicher Natur sind erst nach der vollständigen Erschließung und dem vollständigen Ausbau zu stellen. Die Ausbau- und Erschließungsplanung ist rechtzeitig vorher mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit und der Polizeidirektion Bad Segeberg abzustimmen.	
Bauordnung	26.11.2019	Hinweise	1) Es wird empfohlen innerhalb der textlichen Festsetzung 1.2 den Begriff „Geländehöhe“ entweder durch „Höhe des Bezugspunktes“ oder „maßgebende Geländehöhe“ zu ersetzen. 2) Es wird empfohlen die genaue Lage des Bezugspunktes zu definieren. An welcher Stelle vor dem Baugrundstück soll der Bezugspunkt liegen? „Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte, gemessen in Höhe der Mitte der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen der Planstraße und dem jeweiligen Baugrundstück, als maßgebende Geländehöhe festgesetzt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).“ 3) Die Lage und Größe der überbaubare Grundstücksflächen sind nicht hinreichend deutlich bestimmt. Ich empfehle Lage der Baugrenzen eindeutig durch Maßketten zu bestimmen. 4) Um Konflikte mit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heist zu vermeiden, empfehle ich die Ziffer 10.1 der	Die Hinweise werden berücksichtigt.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			textlichen Festsetzungen zu streichen und lediglich einen Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Heist unter „Hinweise“ aufzunehmen.	
Brandschutz	08.11.2019	Bedenken	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB Ich habe folgende Anregungen und Bedenken: Es fehlen Aussagen zur Löschwasserversorgung des Plangebietes!!	Die Bedenken werden berücksichtigt, in der Begründung werden Aussagen ergänzt.
Abfallentsorgung	19.11.2019	Hinweise	Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein. Bitte § 16 der UW Müllbeseitigung beachten. Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße: 10,90 m lang, 3,60 m hoch, 2,50 m breit. 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 zur Kenntnis genommen, die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert.
3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	07.11.2019	Hinweis	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. 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 o-der 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	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	
4. BUND	12.11.2019	keine Bedenken	Wir stimmen der Planung zu und ergänzen um Anregungen und Hinweise: Begründung und Festsetzungen Wir begrüßen das wasserwirtschaftliche Konzept, insbesondere die Ableitung des Oberflächenwassers über Gräben.	---
		Hinweis	7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 7.1 Bei dieser Formulierung: bei Abgang zu ersetzen, ist es rechtlich nicht möglich, Nachpflanzungen im Plangebiet durchzusetzen. Daher empfehlen wir, vor Ort oder „im Plangebiet“ noch einzufügen.	Der Hinweis ist insofern gegenstandslos, da der betroffene Bereich aus dem Plangebiet herausgenommen wird und daher die Festsetzungen entfallen
		Hinweise	Artenschutz Zum Schutz und Erhalt der vorhandenen Bäume sollten folgende Hinweise eingefügt werden: Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzfreibrütern gem. § 27a LNatSchG zwischen 1.10. und 15.03. durchzuführen zulässig oder zu anderen Zeiten, nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Bei Bautätigkeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ sowie die ZTV-Baumpflege (2006): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S. Im Kronenbereich sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.	Die Hinweise werden berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.
		Hinweis	9 Örtliche Bauvorschriften Schottergärten Das Neubaugebiets-Phänomen „Steinwüste“ gilt bereits	Der Hinweis wird berücksichtigt, es wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Steingärten ergänzt.

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
.....		als „hausgemachte Ursache für den zunehmenden rapiden Rückgang der Artenvielfalt“. Derartige Steingärten haben keinerlei ökologischen Nutzen. Ein bepflanzter Garten hat hingegen viele Vorteile. Er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Er generiert neues Grundwasser, denn Regen kann dort versickern und rauscht nicht in die Kanalisation. Er fördert, durch Schatten und Kühlung, das Kleinklima – Steinflächen hingegen heizen sich im Sommer stark auf, werden oftmals zum Untergrund mit Folie abgedichtet, die Steine werden regelmäßig mit Moos-, Algen- und Pilzvernichter begossen. Daher sollte die Gemeinde sogenannte „Schottergärten“ mit einer Festsetzung gem. § 8 Abs. 1(2) LBO mit folgendem Formulierungsvorschlag ausschließen. • Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahren/Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig. • Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Erschließungsanlage, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.	
	Hinweis	Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Zum Schutz des Bodens fehlt ein Bodenschutzmanagement. Aufgrund der Begründung des B-Plangebietes sollte der Hinweis: Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ eingearbeitet werden.	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	Hinweis	Verkehrliche Erschließung ÖPNV und Spielplatz In dem Gebiet soll u.a. seniorengerechtes Bauen und Mehrgenerationenprojekte umgesetzt werden. Um sowohl den Ansprüchen von Mobilität im Alter als auch denen moderner, klimabewussten Familien gerecht zu	Kenntnisnahme Der Ausbau des ÖPNV ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		werden, sollten die Rahmenbedingungen des öffentlichen Verkehrs thematisiert und bewertet werden. Ggfs. sollte die Gemeinde bei Defiziten den Bedarf ermitteln und evtl. den ÖPNV ausbauen.	
	Hinweis	Die sozioökonomischen Aspekte eines Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 BauGB beinhalten auch die Planungen für einen Spielplatz. Dies ist nicht thematisiert und falls notwendig, sollte ein Spielplatz mit eingeplant werden. Möglichst im Plangebiet, damit er auch für kleinere Kinder gut zu erreichen ist.	Kenntnisnahme Gem. § 8 (2) LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) anzulegen. Dieses Größenkriterium trifft in diesem Fall nur auf die Seniorenwohnungen zu, bei denen nicht von Kleinkindern auszugehen ist. Bei Einfamilienhausgrundstücken ist davon auszugehen, dass auf dem jeweiligen Grundstück ausreichend Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Insofern besteht im Plangebiet kein Bedarf für einen Spielplatz.
	Hinweis	Klimaschutz - Solarenergie Eine Kommune kann zur Förderung des Klimaschutzes, der sozialen und wirtschaftlichen Zielsetzung die Nutzung von Photovoltaikanlagen festsetzen. Nachhaltige Sicherung der Energieversorgung durch die Ersetzung endlicher erneuerbare Energieträger, Stabilität der Energiepreise, Aufbau lokaler Wertschöpfung durch erneuerbare Energien, Schaffung neuer regionaler Beschäftigung, lokale Bindung des Kapitals durch verstärkte Investition in dezentrale Anlagen. Diese Zielsetzungen kann in der Bauleitplanung auf einen gesetzlichen städtebaulichen Grund zurückgeführt werden (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) und (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB kann mit einer Festsetzung den verbindlichen Einsatz der Solarenergie erlauben: „Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden: (23) Gebiete, in denen b) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Wir bitten um Zusendung des Abwägungsvorschlages.	Kenntnisnahme Dem Vorschlag einer weitergehenden Reglementierung der Bebauung z.B. durch Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht gefolgt, denn für die Bauleitplanung gilt neben dem Grundsatz der Konfliktbewältigung auch das Gebot der planerischen Zurückhaltung. Die übrigen Festsetzungen stehen der Anordnung entsprechender Anlagen nicht entgegen.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
5. Naturschutzbund Schleswig-Holstein	26.11.2019	Bedenken	Gegen das Vorhaben auf dem Plangebiet „südlich des Sportplatzes Hamburger Straße, nördlich der Bebauung Große Twiete und östlich der Straße Im Grabenputt“, mit Wohngebäuden mit Wohnungen im Rahmen einer Innenverdichtung zu bebauen, bestehen erhebliche Bedenken seitens des NABU Schleswig-Holstein in Bezug auf einen Teilbereich des B-Plans Nr. 17, Teil des B-Plans Nr. 12. Im B-Plan Nr. 12 wurden Flächen (Lärmschutzwall) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur gem. BauGB ausgewiesen und sogar als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt und angerechnet. Daher besteht aus der Sicht des NABU Schleswig-Holstein ein Rechtsverstoß. Dieser Rechtsverstoß kann nur vermieden werden, indem der Geltungsbereich geändert wird und dieser Bereich aus der Bebauung fällt und die Ausgleichsflächen erhalten bleiben, so dass der nordöstliche Teilbereich des B-Plans Nr. 12, der den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 17 betrifft, nicht aufgehoben werden kann. Der NABU bittet um eine Rückmeldung, wie über seine Stellungnahme entschieden wurde.	Die Bedenken werden berücksichtigt. Durch die Einbeziehung der entbehrlichen Lärmschutzwälle sollte eine optimale Nachverdichtung in bebauter Ortslage erreicht werden. Gem. Runderlass des Landes „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sowie ständiger Rechtsprechung können Ausgleichsflächen für die Ausweisung von Bauland entgegen der Stellungnahme in Anspruch genommen werden, wenn sie begründet sind und entsprechend anderweitig ausgeglichen werden. Die entsprechenden Flächen des B-Plans Nr. 12 werden auf Grundlage eines überarbeiteten Bebauungskonzeptes dennoch überwiegend aus dem Plangebiet herausgenommen. Weiterhin überplant wird lediglich die für die Planstraße einschließlich Straßenentwässerung erforderliche Fläche. Im entsprechenden Bereich werden analog dem B-Plan Nr. 12 Maßnahmenflächen zur Begrünung festgesetzt.
6. HVV	01.11.2019	Hinweis	mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir im Grundsatz einverstanden. Insbesondere mit Blick auf die Schaffung von senioren gerechten Wohnungen bitten wir im Kapitel 9 um Aussagen zur ÖPNV-Erschließung. Die Bushaltestelle „Heist, Große Twiete“ befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von 300 Metern und wird durch die Buslinien 489 und 589 bedient.	Der Hinweis auf die Bushaltestelle wird in der Begründung ergänzt.
7. Deutsche Telekom	25.11.2019	Hinweise	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubescheid 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 Universaldienst-	Kenntnisnahme Der Leitungsausbau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der Erschließungsplanung.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			leistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, - 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, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, - dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - dass Beginn und Ablauf der Erschließungs-/Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	
8. Vodafone	18.11.2019	Hinweis	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Kenntnisnahme Der Leitungsausbau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der Erschließungsplanung.
9. Telefonica o2	15.11.2019	Hinweise	aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Trassenverlauf befindet sich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße, d.h. Hochbauvorhaben sind hiervon nicht betroffen. Die Trasse einschließlich horizontalem Schutzbereich wird nachrichtlich in die Planzeichnungen aufgenommen, in der Begründung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt ein entsprechender Hinweis auf die Baubeschränkungen.

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 18 m und 48 m über Grund Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen soll. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.	

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10. Gemeinden Appen, Haselau, Haseldorf, Hetlingen und Moorrege	13.11.2019	keine Bedenken	die Gemeinden Appen, Haselau, Haseldorf, Hetlingen und Moorrege haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung zum Bebauungsplangebiet Nr. 17 der Gemeinde Heist.	---
11. Gemeinde Holm	13.11.2019	keine Bedenken	auch die Gemeinde Holm hat keine Anregungen oder Bedenken gegen die oben genannte Planung der Gemeinde Heist.	---
12. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Landesplanungsbehörde	12.12.2019	keine Bedenken	Die Gemeinde Heist beabsichtigt, in dem ca. 1,38 ha großen Gebiet nordöstlich der Straße „Im Grabenputt“ und Nordwestlich der Straße „Große Twiete“ mit dem Bebauungsplan Nr. 17 ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 32 Wohneinheiten festzusetzen. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche zum größten Teil als „Sonderbaufläche für Tennis“ dar und soll im Wege der Berichtigung geändert werden. 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), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 -Amtsbl. Schl.-H. S. 1181) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998). Die Gemeinde Heist ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und soll den örtlichen Wohnungsbaubedarf decken. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen (Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010, Ziff. 3.6.1 Abs. 6 Fortschreibung 2018). Laut der Stellungnahme des Kreises Pinneberg vom 22.11.2019 liegt der Bauleitplanung ein städtebauliches Konzept zu Grunde; die hohe städtebauliche Qualität dieser Maßnahme wird begrüßt. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	---

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Heist keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. 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.	
13. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration, Referat IV 52 – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht	15.11.2019	Hinweis	zur geplanten Anpassung des FNP durch Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB habe ich folgende Anmerkung: Die Berichtigung des FNP ist mit der fortlaufenden Nummer der FNP-Änderungen, also der der letzten FNP-Änderung (nach hiesiger Aktenlage die 4. FNP-Änderung) folgenden Nummer, zu versehen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
14. Bürger/In 1	02.11.2019	Bedenken	Widerspruch in der Sache Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Heist. Hier Wasserwirtschaft. Mein Grundstück grenzt östlich zum Wall der zum Schallschutz in der Bauphase des Baugebietes --Im Grabenputt-- errichtet wurde an. Hier wurde westlich am Wall ein kleiner Graben errichtet, jedoch ohne Ablauf. Da sich hier stehendes Wasser bildete—Ablaufendes Wasser vom Wall bei starkem Regen-- wurde ein Durchbruch im Wall vorgenommen mit einem Sieleinlauf auf der Westseite des Wall's, Rückseite Grundstück Nr. 23. Bedingt dadurch das die Höhen des Sielablauf und Graben östlich des Wall's kein Gefälle haben wird das Wasser nicht abgefordert, es entsteht stehendes Wasser auch auf meinem Grundstück. Auf Anmerkung hat die Gemeinde bislang nicht reagiert sowohl auch keine Pflege und Wartungsarbeiten am Wall durchgeführt—seit der Entstehung!!! In den Zeichnungen der neuen Baupläne ist die Verrohrung und das Siel nicht zu erkennen.Ist der Durchstich nicht aufgenommen?? Dieser Mangel sollte nunmehr behoben werden im Zuge der Baumaßnahmen da die starken Regenschauer zunehmend sind.	Die Bedenken werden insofern berücksichtigt, als der entsprechende Wall samt Entwässerung unverändert erhalten wird. Die entsprechenden Flächen sind nicht mehr Teil des Plangeltungsbereiches. Für die Regenentwässerung der neuen Wohnbebauung werden ausreichende wasserwirtschaftliche Anlagen auf der Ostseite des Walls vorgesehen, so dass die Ableitung dort gesichert ist. Der Hinweis zu Pflege und Wartungsarbeiten des Grabens ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Über eine Ortsbegehung würde ich mich freuen.	
15. Bürger/In 2 (Interessengemeinschaft)	25.11.2019	Hinweis	Die Unterzeichner möchten zuerst ihr Unverständnis zum Ausdruck bringen, daß sie zu keiner Zeit der Planung involviert wurden. Speziell nach der Planänderung bzgl. der Erschließungsstraße wäre das unserer Meinung nach angebracht gewesen. Wir haben folgende Einwendungen :	Der Hinweis ist insoweit nicht nachvollziehbar, als der Gesetzgeber im Baugesetzbuch ein Verfahren für die Beteiligung der Öffentlichkeit vorschreibt, dass für diese Planung eingehalten wurde.
		Bedenken	Der seit 20 Jahren bestehende Fuß - und Radweg vom Grabenputt zu den Sport- und Spielstätten der Gemeinde Heist wird rege von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen genutzt. Von den Kindern und Jugendlichen auch vielfach als Schulweg und um die Bushaltestelle an der B431 zu erreichen. Der Fuß/Radweg war und ist wesentlicher Bestandteil des B-Planes 12. Nach den ausliegenden Plänen würde dieser Fußweg, zur gefahrlosen Erreichung der Spiel- und Sportstätten, komplett entfallen. Die geplante Straße mit einer gesamten Breite von 6,5 m sieht ausschließlich einen 50cm breiten Trampelpfad je Seite vor. Die Verkehrssicherheit der genannten Personengruppen wäre damit nicht mehr gewährleistet. Das gilt ürigens auch für die „Neubürger“ des geplanten Neubaugebietes. Im Allgemeinen sollte davon ausgegangen werden, daß die Anzahl der Kinder in der Gemeinde Heist eher steigen als sinken wird und dadurch eine höhere Frequentierung der Anlagen erfolgt.	Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Der Straßenquerschnitt wurde nach den Regeln der Technik auf Grundlage der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) festgelegt. Die Planstraße ist als Verkehrsfläche im Mischprinzip vorgesehen, d.h. alle Verkehrsteilnehmer nutzen die gleiche Fläche und müssen aufeinander Rücksicht nehmen. Die Fahrgeschwindigkeit wird im Rahmen der Erschließungsplanung über eine verkehrsrechtliche Anordnung zu reduzieren sein (Tempo 30-Zone oder Spielstraße), dieses ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die genannten Seitenstreifen sind nicht für das Begehen vorgesehen, sondern dienen der Verkehrssicherheit. Es handelt sich um in der Regel unbefestigte Sicherheitsräume, die neben fahrenden und parkenden Fahrzeugen mit 0,5 m Breite vorzusehen sind.
		Bedenken	Durch die geplante Erschließungsstraße würde der Grabenputt ab Hausnummer 17 von einer Sackgasse zu einer Durchgangsstraße gewandelt. Der Verkehr würde sich vervielfachen, was eine erhebliche Lärm – und Schmutzbelästigung nach sich ziehen würde, sowie eine Einschränkung der Lebensqualität. Die Anwohner haben sich seinerzeit bewusst für die, nach B-Plan 12, in Sackgassenlage gelegenen Grundstücke entschieden. Die Notwendigkeit der Erschließungsstraße über den Grabenputt ist seitens der Unterzeichner nicht erkennbar. Das Baugebiet ist über die Straßen Große Twiete und Kleine Twiete erreichbar und erschlossen. Welchen Sinn macht es, den Verkehr zusätzlich noch über den Grabenputt durch den halben Ort zu führen? Die Unterzeichner erwarten im Falle der geplanten Ausführung einen	Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Es ist unstrittig, dass die Planung zu einer deutlichen Veränderung der Wohnsituation insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke führen wird. Ebenso ist nachvollziehbar, dass für den einzelnen Bürger seine Belange ein sehr hohes Gewicht haben. Die Anzahl der im Plangebiet zulässigen Wohneinheiten wird im B-Plan auch zum Schutz der Anliger beschränkt, insgesamt können 31 Wohneinheiten errichtet werden. in Als Stunde mit der höchsten Verkehrsbelastung wird die sogenannte Morgendliche Spitzenstunde angenommen, in der rd. ein Drittel des Fahrzeugverkehrs erfolgt. Unter der Annahme, dass durchschnittlich 2 Pkw pro Wohneinheit vorhanden sind ist davon auszugehen, dass in diesen 60 Minuten rd. 20 Pkw das Plangebiet verlassen

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			massiven Wertverlust ihrer - Immobilien/Grundstücke. Im Zuge dieser wahrscheinlichen Wertminderung erwarten wir Lösungsvorschläge seitens der Gemeinde.	und/oder anfahren. Dieser Verkehr verteilt sich auf die Straßen Im Grabenputt und Große Twiete. Der übrige Fahrzeugverkehr verteilt sich auf den restlichen Tag. Eine unzumutbare Belastung der Anlieger mit Einschränkung der Lebensqualität ist daraus nicht erkennbar. Die Annahme, dass durch eine Verkehrsführung über die Große Twiete kleinere Teile des Ortes betroffen wären, ist nicht nachvollziehbar. Die Einschätzung, dass es durch die Planung zu einer Wertminderung der Nachbargrundstücke käme, kann nicht geteilt werden. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass ein Abwehranspruch unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung nur dann in Betracht kommt, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu erwarten ist, d.h. wenn sie dem Betroffenen billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann (vgl. u.a. BVerwG, 24.04.1992, 4 B 60.92). Davon ist allein aufgrund der Planung eines Wohngebietes nicht auszugehen.
16. Bürger/In 3	25.11.2019	Bedenken	im Jahr 1989 habe ich mit meiner Familie unser Haus in der Straße Im Grabenputt bezogen. Das Grundstück haben wir in dem Glauben erworben, dass es sich dauerhaft in einer Sackgasse befindet. Das uns gegenüberliegende Gewerbe wurde uns als „wohnverträglich“ zugesagt, was sich im Laufe der Jahre als nicht zutreffend herausstellte. Gerade der Gewerbebetrieb Röttger in Nummer 21 war und ist durch den von ihm verursachten Lärm nicht wohnverträglich. Doch daran haben wir uns zähneknirschend gewöhnt. Auch die Geräuschkulisse vom Fußballplatz haben wir akzeptiert. Der Lärmschutzwall war und ist übrigens völlig unzureichend. Doch wir wussten beim Kauf unseres Grundstückes, dass ein Sportgelände in der Nähe liegt und haben dies hingenommen. Nun will man uns eine Straße anstelle eines Fuß- und Radweges vor die Nase bauen. Damit kann ich mich nicht einverstanden erklären, denn das verändert den Charakter unserer Straße komplett. Von einer relativ ruhigen Sackgasse kann nicht mehr die Rede sein. Als langjährige ehemalige Gemeindevertreterin stelle ich mich nicht gegen neue Baugebiete, denn auch mir liegt	Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Es ist unstreitig, dass die Planung zu einer deutlichen Veränderung der Wohnsituation insbesondere für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke führen wird. Ebenso ist nachvollziehbar, dass für den einzelnen Bürger seine Belange ein sehr hohes Gewicht haben. Ebenso unstreitig ist, dass die Gemeinde ihre eigenen Interessen als Belang in die Abwägung einstellt. Die Gemeinde ist verpflichtet, alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind alle Belange objektiv zu gewichten und gegenüberzustellen. Dem Belang der Anlieger nach unverändertem Wohnumfeld steht der öffentliche Belang nach Schaffung von Wohnraum gegenüber. Der Bebauungsplan beruht auf einem konkreten Baukonzept eines Investors, der die Bebauung kurzfristig umsetzen will. Dadurch kann dem allgemein vorherrschenden Bedarf an Wohnraum und insbesondere auch an seniorengerechtem Wohnraum entgegengewirkt werden. Die Alternative einer derzeit nicht realisierbaren Anbindung über das Sportplatzgelände stellt daher keine Option dar. Das Bundesverwaltungsgericht führt dazu in

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			die Weiterentwicklung der Gemeinde Heist am Herzen. Doch dies darf nicht zu Lasten älterer Wohngebiete geschehen. Aus diesem Grund möchte ich Sie bitten, die Planung der Anbindungsstraße Heistmer Quartier über Im Grabenputt zu überdenken. Es gibt andere Lösungen, die weniger oder gar keine Anwohner betreffen, z.B. über das Sportplatzgelände, das meines Wissens so wieso in absehbarer Zeit überplant werden soll. Ebenfalls ist eine Anbindung über die Große Twiete Richtung Hamburger Straße denkbar. Durch die Gewerbebetriebe gegenüber, bei denen es sich ausschließlich um Hallen handelt, ist die Wertminderung meines Hauses schon erheblich. Bei Erwerb des Grundstücks sind wir davon ausgegangen, dass „wohnverträgliches“ Gewerbe den Bau massiver Gebäude voraussetzt, in denen die Gewerbetreibenden auch leben. Dass dies ein Trugschluss war, haben wir schnell feststellen müssen. Der Bau einer Straße statt des vorhandenen ruhigen Fuß- und Radweges mindert den Wert meines Hauses zusätzlich. Ich vertraue darauf, dass sich die Gemeindevertreter – wie zu meiner aktiven Zeit für die Belange der Einwohner einsetzen und nicht die Interessen der Investoren vertreten.	seiner Entscheidung vom 25.01.1996 (4 C 5.95) aus, dass ernsthaft in Betracht kommende Alternativen in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Gemeinde ist jedoch nicht verpflichtet, alle Alternativen gleichermaßen detailliert und umfassend zu beschreiben. Eine vollständige Veränderung des Gebietscharakters und damit einhergehende hohe Belastung der Anlieger ist nicht erkennbar. Als Stunde mit der höchsten Verkehrsbelastung wird die sogenannte Morgendliche Spitzenstunde angenommen, in der rd. ein Drittel des Fahrzeugverkehrs erfolgt. Unter der Annahme, dass durchschnittlich 2 Pkw pro Wohneinheit vorhanden sind ist davon auszugehen, dass in diesen 60 Minuten rd. 20 Pkw das Plangebiet verlassen und/oder anfahren. Dieser Verkehr verteilt sich auf die Straßen Im Grabenputt und Große Twiete. Der übrige Fahrzeugverkehr verteilt sich auf den restlichen Tag. Die genannte Alternative der Anbindung über die Große Twiete ist insofern gegenstandslos, da das Plangebiet bereits über beide Straßen (Im Grabenputt und Große Twiete) erschlossen wird. Die Einschätzung, dass es durch die Planung zu einer Wertminderung der Nachbargrundstücke käme, kann nicht geteilt werden. Aus der Rechtsprechung ergibt sich, dass ein Abwehranspruch unter dem Gesichtspunkt der Wertminderung nur dann in Betracht kommt, wenn eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks zu erwarten ist, d.h. wenn sie dem Betroffenen billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann (vgl. u.a. BVerwG, 24.04.1992, 4 B 60.92). Davon ist allein aufgrund der Planung eines Wohngebietes nicht auszugehen.
17. Bürger/In 4	11.11.2019	Bedenken	hiermit erheben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 in der Gemeinde Heist fristgerecht die nachfolgend benannten Einwendungen und Fragen: - Aufgrund der sehr geringen Einlaufhöhe des Straßengrabens entlang der Großen Twiete in die Kanalisation (Einfahrtsbereich der ehemaligen Tennisanlage) ist bereits heute eine schwierige Entwässerungssituation gegeben. Teilweise liegen unsere Regenentwässerungsleitungen nur sehr dicht (ca. 50	Die Bedenken werden berücksichtigt Das Bebauungskonzept wurde dahingehend geändert, dass die Erschließung der beiden nordöstlichen Grundstücke ebenfalls von Westen erfolgt. Auf die Verlegung des Grabens und den Ausbau der Großen Twiete wird daher verzichtet, der entsprechende Bereich ist nicht mehr im Plangeltungsbereich enthalten. Die z.T. über die Große Twiete erfolgende Grundstücksentwässerung wurde im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		— 60 cm) unter der Geländeoberfläche um überhaupt eine Entwässerung zu gewährleisten. Es gibt 3 Regenwassereinleitstellen von dem Grundstück Große Twiete 14 + 16 in den Entwässerungsgraben. Durch den zu erwartenden erhöhten Zulauf von Regenwasser durch das geplante Baugebiet besteht bei nicht ausreichendem Abfluss aufgrund der geringen Abstände zur Geländeoberfläche ein Rücklauf von Regenwasser auf unser Grundstück. Ein Schaden an den Gebäuden kann dann nicht mehr ausgeschlossen werden. - Aufgrund des nicht vorhandenen Spielraumes in der Gewässersohle des Grabens entlang der Großen Twiete ist bei einer Verlegung des Grabens Richtung Westen entlang des neuen Wegeverlaufes die Entwässerung unter Umständen nicht mehr ausreichend gegeben. Eine Verlängerung der Entwässerungsleitungen mit ausreichendem Gefälle bedeutet eine zusätzliche Vertiefung des Auslaufpunktes. Tiefer liegende Leitungen sind aber aufgrund des oben genannten sehr oberflächennahen Einlaufes in die Kanalisation im derzeitigen Zustand nicht möglich. Wir gehen davon aus, dass bei Veränderungen der Entwässerungsleitungen keine Kosten auf uns zukommen und bei Verlängerung der Entwässerungsleitungen Kontrollschächte gesetzt werden. - Der B-Plan trifft keine Aussagen über den Ausbau der Großen Twiete oder wie die Erschließung der nordöstlichen Grundstücke erfolgen soll. Der Ausbau der Großen Twiete für das B-Plangebiet muss dargestellt sein. Ansonsten vermittelt der B-Plan den Eindruck, dass sich an der Großen Twiete nichts verändert. Es ist aus dem aktuellen B-Plan nicht möglich zu ersehen, wie der zukünftige Straßenverlauf sowie die Wegebreiten geplant sind. - Im Nordwesten des Grundstückes Große Twiete 16 befinden sich der Zugang und die Zufahrt zu dem Haus Nr. 16. Der Wegeraum der Großen Twiete darf hier nicht als Teil der Baustelleneinrichtung dienen. - Eine komplette Straßenfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-	mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, eine Verschlechterung der Bestandssituation erfolgt hier nicht.

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			lung von Boden, Natur und Landschaft“ einzuzeichnen ist irreführend und fachlich nicht richtig, oder dient die gesamte Fläche der Verlegung des Grabens entlang der Großen Twiete? Außerdem ragt die Signatur in den weißen Bereich der eigentlich nicht mehr Bestandteil des B-Planes sein soll. - Wo stellen die Anwohner der beiden nordöstlichen Grundstücke ihre Mülltonnen für die Abholung hin? Bis wohin ist eine Befahrung mit einem Müllfahrzeug vorgesehen? Sollte der Endpunkt wie bisher am Ende des derzeitigen Ausbaues der Großen Twiete vorgesehen sein, sind dann Abstellflächen geplant, so dass die Müllbehälter nicht irgendwo im Straßenraum stehen? Wir möchten Sie bitten, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und unsere Fragen zu beantworten. Wir bitten um eine schriftliche Stellungnahme.	
18. Bürger/In 5	13.11.2019	Bedenken	1. Auf einem Abschnitt (siehe Markierung 1) der Grundstücksgrenze existiert ein Erdwall. In dem aktuellen Bebauungsplan ist dieser Erdwall nicht gezeichnet/erwähnt. Am 26.08.2019, hat mir Herr Hauschild gesagt, dass der Erdwall bei Bauvorhaben nicht verändert wird. Auch meinen Teil des Erdwalls würde ich nicht verändern wollen. Ist es möglich entsprechende Vermerk in dem Bebauungsplan vorzunehmen oder im anderen Dokument festzuhalten?	Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Erdwalls an der südlichen Plangebietsgrenze besteht keine planungsrechtliche Grundlage zur Festsetzung, da er aus städtebaulichen Belangen (z.B. Schallschutz) nicht erforderlich ist. Der Erhalt dieses Erdwalls steht im Einklang mit den geplanten Nutzungen. Um den dauerhaften Erhalt rechtlich abzusichern sind ggf. privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern zu treffen.
		Bedenken	2. Im Gemeinderat-Beschluss von 26.08.2019 wurde festgehalten: „Der Lärmschutzwall bleibt einseitig zum B-Plangebiet Nr. 12 erhalten. Auf dem Wallfuß wird zum neuen B-Plangebiet Nr. 17 eine Wand errichtet.“ Damit muss der Erdwall (siehe Markierung 2) entsprechend erhalten bleiben! 3. In dem Grenzbereich (siehe Markierung 3) verläuft ein Graben. In dem aktuellen Bebauungsplan ist dieser nicht gezeichnet/erwähnt. (Siehe Wasserwirtschaftliches_Konzept_B_Plan_Nr_17.pdf / Lageplan_Entwässerung). Der Graben ist nicht nur vorgeschrieben, sondern sammelt auch Wasser von meinem Grundstück auf und steht voll nach der langen Regenperiode. Ist es damit gesichert, dass durch die Bauvorhaben der Graben er-	Die Bedenken werden insofern berücksichtigt, als der entsprechende Wall samt Entwässerung unverändert erhalten wird. Die entsprechenden Flächen sind nicht mehr Teil des Plangeltungsbereiches.

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Hinweis	halten bleibt? Soll der Graben an dem neuen (geänderten) Wassergraben (siehe Markierung 4) angebunden werden? 4. Der Bereich WA2 ist entsprechend Bebauungsplan 12 so definiert: „Gem. § 9 (1) Nr. 25a und § 8a (1) BNatSchG sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft...“ (ausschnitt aus „B-Plan 12“) Das ist zwar eine Definition, die ca. 20 Jahre alt ist, aber die Bedeutung von Naturschutz ist in dieser Zeit nicht unbedeutender geworden. Wie kann eine "Naturschutzfläche" als Bauland deklariert werden? Warum ist für mich der Erwerb von diesem "Naturschutzbereich" nicht möglich gewesen, obwohl ich diesen weiterhin als "Naturschutzbereich" erhalten wollte? (Kaufanfrage von 2010) 5. WA2-Bereich Der „WA2-Bereich“ ist laut „Heist_BP_012_B_Begründung“ als Ausgleichsfläche festgeschrieben Die korrekte Veränderung von Ausgleichsflächen sieht vor, dass wenn eine Ausgleichsfläche bebaut wird, soll eine neue Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe realisiert werden. Wo ist diese in „B-Plan 17“ zu finden? Es ist nicht gesetzlich festgehalten, aber eine neu bepflanzte Ausgleichsfläche ist kein angemessener Ersatz für eine Fläche mit Bäumen, die mehr als 17 Jahren alt sind. 6. Der reduzierte Erdwall-Bereich. Der bepflanzte Erdwall, als Kulisse, wirkt viel angenehmer, als eine Betonwand. Erhalten vom Erdwall führt zur besseren Wohnqualität, dafür auch zur Reduzierung von Wohneinheiten.	Der Hinweis ist insofern gegenstandslos, da das Plangebiet bereits über die Straßen Im Grabenputt und Große Twiete erschlossen wird. Eine mögliche Entlastung der Kleinen Twiete war nie Hintergrund der Planung.
		7. Belastung von Straße „Kleine Twiete“ Bau der neuer Verbindungsstraße (Anschluss an die Straße „Im Grabenputt“) wird zu keinen wesentliche Entlastungen von „Kleine Twiete“ führen, da diese einen kürzeren Fahrweg zu B431 bietet. Erhalten von Erdwall und damit Reduzierung von Wohneinheiten wird zur Entlastung von Straße „Kleine Twiete“ führen.	

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Bedenken	8. Im WA2-, WA3- und WA5-Gebieten (für EFH und DH) beträgt die maximale Traufhöhe 7 Meter, und erlaubt damit zweigeschossige Stadtvillen. In anliegenden Straßen (gesamte Große Twiete, gesamte Kleine Twiete, Baugebiet "Am Grabenputt") existiert kein einziges Einfamilienhaus oder Doppelhaus mit 2 vollen Geschossen. Kann in den oben genannten Bereichen die Anzahl von Vollgeschossen auf 1x reduziert werden?	Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen ermöglicht den Bauherren eine flächenreduzierte Bauweise, so dass im Sinne des Baugesetzbuches eine Inanspruchnahme von Grund und Boden minimiert werden kann. Außerdem kann den Bauherren ein großer Spielraum gegeben werden, eigene Vorstellungen umzusetzen. Eine mögliche Beeinträchtigung der Anlieger ist dadurch nicht zu erwarten, da entsprechende Grenzabstände je nach Höhe der Gebäude gem. Landesbauordnung einzuhalten sind.
		Hinweis	9. In "Begründung zu Bebauungsplan 17" Kapitel 12.1.4 wird behauptet, dass die überplante Teilfläche der Lärmschutzanlage keine Ausgleichsfläche ist. Das stimmt nicht! Siehe "Bebauungsplan Nr. 12 - Begründung" Kapitel 2.2 und 3.2.3. Ich bitte um Stellungnahme zu den oben gestellten Fragen bzw. meinen Aussagen.	Die Bedenken sind insofern gegenstandslos, als die entsprechenden Flächen nicht mehr Teil des Plangeltungsbereiches sind.
19. Bürger/In 6	22.11.2019	Bedenken	gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 habe ich die folgenden Einwendungen: - Entwässerungsproblematik: Unsere Grundstücke liegen parallel zum heutigen Parkplatz des Tenniscenters. Aufgrund dessen, dass der Graben derzeit z.T. verrohrt wurde und an anderer Stelle die Grabenpflege durch die Gemeinde vernachlässigt wurde, kann das Wasser nicht abfließen. Dadurch steht auf unseren Grundstücken bei Regenfällen im hinteren Bereich Wasser und wird sumpfig. Die Situation wird durch die für das Neubaugebiet geplanten Bebauungen noch verschärft. Dadurch sehen wir nächtlichen Lärm infolge von ständig laufenden Pumpen zur Regulation des Grundwasserspiegels kommen.	Die Bedenken werden insofern berücksichtigt, als das Bauungskonzept dahingehend geändert wurde, dass die Erschließung der beiden nordöstlichen Grundstücke ebenfalls von Westen erfolgt. Auf die Verlegung des Grabens und den Ausbau der Großen Twiete wird daher verzichtet, der entsprechende Bereich ist nicht mehr im Plangeltungsbereich enthalten. Die z.T. über die Große Twiete erfolgende Grundstücksentwässerung wurde im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, eine Verschlechterung der Bestandssituation erfolgt hier nicht. Der Hinweis auf eine ggf. mangelnde Grabenpflege wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
		Bedenken	- Permanent verschmutzte Straßen, Gehwege und Hauseingänge durch Baumaschinen und -material. - Zerstörung der Straße Kleine Twiete / Große Twiete durch schweren Baustellenverkehr.	Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Einerseits ist während der Bauphase Baulärm als temporäre und unvermeidbare Belastung im üblichen Umfang durch Anlieger grundsätzlich zu dulden (vgl. § 906 BGB „Zuführung unwägbarer Stoffe“). Andererseits haben die Bauherren hinsichtlich Lärm und sonstiger potenzieller Beeinträchtigungen

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			gungen die einschlägigen Vermeidungs- und Minimierungsvorschriften zu beachten (u.a. § 22 BImSchG und AVV Baulärm).
	Bedenken	- Chaotische Verkehrs- und Parksituation und der Wegfall von öffentlichen Parkmöglichkeiten. Zudem ist in dem Neubaugebiet kein ausreichender Parkraum geplant.	Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Im Plangebiet sind, wie im übrigen Gemeindegebiet, entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde die notwendigen Stellplätze herzustellen.
	Bedenken	- Straßenführung: Die Straßenbreite Kl. Twiete und Gr. Twiete ist für das durch das Neubaugebiet entstehende erhöhte Verkehrsaufkommen nicht ausreichend für Begegnungsverkehr. Zudem entsteht eine erhöhte Lärmbelästigung. Sollte eine Anbindung über die Gr. Twiete nicht vermeidbar sein, sollte die Straße, die durch das Neubaugebiet führt, eine Einbahnstraße aus der Gr. Twiete in Richtung Grabenputt sein.	Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Es ist unstreitig, dass die Planung zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Als Stunde mit der höchsten Verkehrsbelastung wird die sogenannte Morgendliche Spitzenstunde angenommen, in der rd. ein Drittel des Fahrzeugverkehrs erfolgt. Unter der Annahme, dass durchschnittlich 2 Pkw pro Wohneinheit vorhanden sind ist davon auszugehen, dass in diesen 60 Minuten rd. 20 Pkw das Plangebiet verlassen und/oder anfahren. Der übrige Fahrzeugverkehr verteilt sich auf den restlichen Tag. Eine unzumutbare Belastung der Anlieger mit Einschränkung der Lebensqualität ist daraus nicht erkennbar. Dieser Verkehr verteilt sich jedoch auf die Straßen Im Grabenputt und Große Twiete. Auch die Forderung nach einer Einbahnstraße ist nicht nachvollziehbar, denn damit würde die Anzahl der Verkehrsbewegungen nicht reduziert werden.
	Bedenken	- Durch die geplante Bauhöhe und die enge Anbindung entsteht ein Schattenfall.	Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Der erforderliche Grenzabstand von Gebäuden wird in der Landesbauordnung (LBO) geregelt, diese nachbarschützenden Abstandsregelungen wurden vom Gesetzgeber u.a. unter dem Gesichtspunkt einer Verschattung festgelegt. Die Baugrenzen im Plangebiet wurden unter Berücksichtigung des in der LBO definierten Mindestabstands von 3,0 m festgesetzt. Welcher Abstand tatsächlich einzuhalten ist, richtet sich nach der tatsächlichen Höhe des jeweiligen Gebäudes.
	Bedenken	- Ein Rückbau des Lärmschutzwalles würde die beim Kauf des Hauses garantierte Ruhe nicht mehr gewährleisten, da hierdurch eine dichtere und damit mehr Bebauung möglich wird.	Die Bedenken werden berücksichtigt. Durch die Einbeziehung der gem. Schallgutachten entbehrlchen Lärmschutzwälle sollte eine optimale Nachverdichtung in bebauter Ortslage erreicht werden. Gem.

Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		- Der Abriss des Lärmschutzwalles bedingt die Abholzung der dort stehenden Bäume, die einerseits für die Reinhaltung der Luft und andererseits für die Wasseraufnahme notwendig sind. Hierdurch würde das vorstehend geschilderte Problem der Entwässerung zusätzlich verschärft werden. Wir haben festgestellt, dass der Lärmschutzwall zum Bebauungsplan 12 nicht nur ein Lärmschutzwall, sondern zudem die Ausgleichsfläche für das Bebauungsgebiet ist, welches durch die Baumbepflanzung des Walls gewährleistet wurde. Wie stellt sich die Gemeinde hierzu, dass sie eine bestehende Ausgleichsfläche wieder bebaut. Ist dies eigentlich zulässig? Wir möchten Sie bitten, unsere oben angeführten Bedenken zu berücksichtigen und behalten uns vor, weitere Stellungnahmen abzugeben.	Runderlass des Landes „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sowie ständiger Rechtsprechung können Ausgleichsflächen für die Ausweisung von Bauland entgegen der Stellungnahme in Anspruch genommen werden, wenn sie begründet sind und entsprechend anderweitig ausgeglichen werden. Die entsprechenden Flächen des B-Plans Nr. 12 werden auf Grundlage eines überarbeiteten Bebauungskonzeptes dennoch überwiegend aus dem Plangebiet herausgenommen. Weiterhin überplant wird lediglich die für die Planstraße einschließlich Straßenentwässerung erforderliche Fläche. Im entsprechenden Bereich werden analog dem B-Plan Nr. 12 Maßnahmenflächen zur Begrünung festgesetzt.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

- Landesamt für Denkmalpflege
- WBV Haseldorfer Marsch
- AZV Südholstein