

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1058/2023/HD/BV/1

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 11.04.2023
Bearbeiter: Strate	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Heidgraben	29.06.2023	öffentlich

Satzung der Gemeinde Heidgraben über die Herstellung notwendiger KFZ-Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Sachverhalt:

Nach Beschluss durch den Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten vom 24.01.2023 der Gemeinde Heidgraben beabsichtigt man in Anlehnung an die Satzung der Gemeinde Heist den Erlass einer Stellplatzsatzung, um die Herstellungspflicht von Stellplätzen auf kommunaler Ebene zu regeln. Die Herstellungspflicht notwendiger Stellplätze nach dieser Satzung, ist aus dem tatsächlichen Stellplatzbedarf abzuleiten.

Der ermittelte tatsächliche Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf das Gemeindegebiet zu beziehen und berücksichtigt die besonderen örtlichen Gegebenheiten, sowie ihre demographischen, städtebaulichen und Verkehrseinflussfaktoren. Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten hat in der Sitzung vom 04.04.2023 empfohlen, bei Gaststätten einen Stellplatz je 40 m² Nutzfläche zu fordern. Anlage 1 wurde bereits geändert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie des Erfordernisses des Einfügens in die Eigenarten der näheren Umgebung im unbeplanten Innenbereich werden Regeln geliefert die, die Bebaubarkeit eines Grundstückes angeben. Darüber hinaus liefert § 49 LBO SH der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) ergänzende Vorschriften, die bei jedem Bauvorhaben zu beachten sind. Dabei richtet sich die Anzahl und Größe nach Art und Anzahl der tatsächlich vorhandenen und zu erwartenden PKW's der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage. Die LBO erachtet beispielsweise 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit im mehrgeschossigen Wohnungsbau als ausreichend.

Seit dem 01.07.2016 ermöglicht die § 86 (1) Nr. 5 LBO den Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein, die Herstellung notwendiger Stellplätze stadt- bzw. gemeindegebietsbezogen zu regeln.

Finanzierung:

entfällt

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der Satzung der Gemeinde Heidgraben über die Herstellung notwendiger KFZ –Stellplätze (Stellplatzsatzung) für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Heidgraben wird in vorliegender Fassung / mit folgenden Änderungen beschlossen.

Jürgensen

Anlage 1
zur Satzung der Gemeinde Heidgraben über die Herstellung notwendiger
KFZ-Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge
1.0	Wohngebäude	
1.1	Einzel- oder Doppelhäuser	2 Stellplätze je Wohneinheit
1.2	Reihenhäuser	2 Stellplätze je Wohneinheit
1.3	Mehrfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohneinheit
1.4	Wohnhäuser mit Seniorenwohnungen	1,5 Stellplätze je Wohneinheit
1.5	Seniorenheime	1 Stellplatz je 5 Betten zzgl. 1 Behinderten-Stellplatz
1.6	Besondere Wohnformen für betreuungsbedürftige Menschen	1 Stellplatz je 5 Betten zzgl. 1 Behinderten-Stellplatz
1.7	Sonstige Wohnheime	1 Stellplatz je 2 Plätze
2.0	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- oder Praxisräumen	
2.1	Büro, Verwaltungsräume	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z. B. Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 Stellplatz je 20 qm Nutzfläche
3.0	Verkaufsstätten	
3.1	Läden, Geschäftshäuser	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche
4.0	Versammlungsstätten	
4.1	Versammlungsstätte	1 Stellplatz je 5 Besucherplätze
4.2	Kirchliche Einrichtungen	1 Stellplatz je 20 qm Besucherplätze
5.0	Sportstätten	
5.1	Sportplatz	1 Stellplatz je 250 qm
5.2	Sporthalle ohne Zuschauer	1 Stellplatz je 50 qm Nutzfläche
5.3	Sporthalle mit Zuschauer	1 Stellplatz je 50 qm Nutzfläche zzgl. 2 Stellplätze je 10 Besucherplätze
5.4	Reitanlagen	1 Stellplatz je 2 Pferdeeinstellplätze
5.5	Tennisanlagen	2 Stellplätze je Spielfeld zzgl. 1 Stellplatz je 5 Zuschauerplätze
6.0	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe	
6.1.	Gaststätte	1 Stellplatz je 40 qm Nutzfläche
6.2	Hotels, Pension, o. ä.	1 Stellplatz je 2 Betten
7.0	Schulen, Jugendeinrichtungen, Kindergärten	
7.1	Allgemeinbildende Schulen	1 Stellplatz je 25 Schüler
7.2	Kindergarten, Kindertagesstätte	1 Stellplatz je 25 Kinder, mindestens 2 Stellplätze
7.3	Jugendfreizeiteinrichtungen	1 Stellplatz je 100 qm Nutzfläche
8.0	Gewerbliche Anlagen	
8.1	Handwerks- und Industriebetrieb	1 Stellplatz je 50 qm Nutzfläche
8.2	Verkaufs- und Ausstellungsplatz	1 Stellplatz je 30 qm Nutzfläche
8.3	Kfz-Werkstatt	5 Stellplätze je Reparaturstand
9.0	Verschiedenes	
9.1	Kleingartenanlage	1 Stellplatz je 5 Parzellen
9.2	Friedhof	1 Stellplatz je 1.000 qm Grundstücksfläche
9.3	Minigolfanlage	5 Stellplätze je Anlage
9.4	Museen und Ausstellungsgebäude	1 Stellplatz je 100 qm Ausstellungsfläche

Satzung der Gemeinde Heidgraben über die Herstellung notwendiger KFZ-Stellplätze (Stellplatzsatzung)

Auf der Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein sowie der §§ 49 und 86 Abs. 1 Nr. 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.05.2023 die folgende Stellplatzsatzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet Heidgraben.
- (2) Diese Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen zu erwarten ist.
- (3) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von dieser Satzung abweichen, gelten vorrangig.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Stellplätze sind Flächen, auf denen Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden.
- (2) Garagen und Carport sind bauliche Anlagen in denen Kraftfahrzeuge im Sinne dieser Satzung abgestellt werden und die auch als Stellplatz dienen.

§ 3 Herstellungspflicht

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 LBO SH, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, müssen notwendige Stellplätze, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich sind, hergestellt werden.
- (2) Die notwendigen Stellplätze sind im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen und müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen Anlage oder sonstiger Anlagen, von denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, fertiggestellt sein. Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

§ 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze

- (1) Die herzustellende Anzahl der notwendigen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen. Die Anlage 1 gilt als Bestandteil dieser Stellplatzsatzung.
- (2) Für Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach § 49 LBO SH.
- (3) Bei baulichen Anlagen verschiedener Nutzungen ist der Bedarf für die notwendigen Stellplätze für die jeweilige Nutzungsart separat zu ermitteln.
- (4) Bei der Ermittlung der Richtzahlen gemäß Anlage 1 ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze jeweils auf volle Stellplätze aufzurunden, sollte die für die Berechnung der notwendigen Stellplätze maßgebende Einheit überschritten werden.

§ 5 Lage und Beschaffenheit von Stellplätzen

- (1) Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und für die Dauer des Bestehens der Zu- und Abgangsverkehr erzeugenden Anlage zu unterhalten. Wenn Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.
- (2) Stellplätze sind so anzuordnen, zu errichten und instand zu halten, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus stört. §§ 30, 33-35 Baugesetzbuch bleiben unberührt. Die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung) sowie sonstige einschlägige Rechtsvorschriften und Normen sind bei der Herstellung von Stellplätzen heranzuziehen und zu beachten.
- (3) Die Benutzbarkeit eines Stellplatzes darf nicht von der Belegung eines anderen Stellplatzes abhängig sein. Grundstückszufahrten sind hinsichtlich ihrer Anzahl und Breite unter Berücksichtigung der vorliegenden verkehrsrechtlichen Situation auf das zur notwendigen Erschließung der jeweiligen Zu- und Abgangsverkehr verursachenden Anlage angemessene Maß zu beschränken.
- (4) Bei allgemein zugänglichen Stellplatzanlagen ist je 30 notwendige Stellplätze ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung herzustellen. Bei Wohnanlagen für betreutes Wohnen einer für je 5 notwendige Stellplätze.

§ 6 Abweichungen

Abweichungen von den Bestimmungen dieser Stellplatzsatzung können unter den Voraussetzungen des § 71 Abs. 3 der LBO SH auf Antrag zugelassen werden. Sofern die Erhaltung der Bestimmungen dieser Satzung nicht in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, sind die Abweichungen gesondert bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Gegebenenfalls entgegenstehende Vorschriften des DSchG SH bleiben hiervon unberührt.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBO SH handelt, wer notwendige Stellplätze entgegen der Bestimmungen des § 2 nicht herstellt oder nicht instandhält.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

§ 8 Verarbeitung personenbezogener Daten

- (1) Zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dieser Satzung ist die Gemeinde berechtigt, die erforderlichen personen- und grundstücksbezogenen Daten zu erheben, zu speichern, zu verwenden und weiter zu verarbeiten.

Sie ist insbesondere zur Erhebung und Verarbeitung folgender Daten berechtigt:

- a) Daten über die Eigentumsverhältnisse, dinglichen Rechtsverhältnisse und sonstigen Grundstücksverhältnisse aus Grundsteuer- und Grundbuchakten sowie aus dem Liegenschaftsbuch des Katasteramtes
 - b) Daten, die ihr im Zusammenhang mit gesetzlichen, schuldrechtlichen oder dinglichen Vorkaufsrechten oder anderen Verwaltungsverfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) bekannt geworden sind,
 - c) Daten aus den Melderegistern, auch anderer Meldebehörden, hinsichtlich der Anschriften der Herstellungspflichtigen, sofern die Vorschriften des Landesmeldegesetzes nicht entgegenstehen,
 - d) sonstige Daten aus Katasterunterlagen über die Grundstücksverhältnisse, insbesondere auch zur Abgrenzung öffentlicher und privater Grundstücksflächen,
 - e) Daten, die aufgrund örtlicher Feststellungen erhoben wurden bzw. erhebbar sind.
- (2) Die Herstellungspflichtigen gemäß § 3 sind zur Mitwirkung bei der Erhebung der erforderlichen Daten verpflichtet. Die Herstellungspflichtigen haben insbe-

sondere die erforderlichen Auskünfte zu erteilen sowie Unterlagen zum Nachweis zu erbringen. Für die Löschung der Daten finden die Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes Anwendung.

§ 9 Übergangsbestimmungen

Diese Satzung gilt nicht für Anträge, die bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung bei der Gemeinde Heidgraben eingereicht wurden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Heidgraben, den 12.05.2023

Der Bürgermeister

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1069/2023/HD/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 18.04.2023
Bearbeiter: Köpke	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben	09.05.2023	öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	11.05.2023	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 25 über eine Fläche westlich Pracherdamm entlang der Bergstraße; hier: Entwurfs- & Auslegungsbeschluss

Sachverhalt & Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 25 auf. Für den Bereich westlich des Pracherdamms entlang der Bergstraße erfolgt eine Bestandsüberplanung, die geordnete städtebauliche Verhältnisse schaffen und eine Bebauung in zweier Baureihe, sowie und die Nutzbarmachung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauplätze am westlichen Rand ermöglichen soll.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet geplant. Die Festsetzungen orientieren sich an den neueren Bebauungsplänen der Gemeinde, allerdings wird hier eine zulässige Höhe von 10,5 Meter (im Bereich der Gaststätte am Pracherdamm 11,5 Meter) festgesetzt um den vorhandenen Bestand zu würdigen.

Der Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt sich vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, daher ist hier keine Änderung / Berichtigung des F-Planes erforderlich.

Als nächstes ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Anschließend ist die TöB Beteiligung sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Finanzierung:

Die Kosten der Bauleitplanung werden gemäß städtebaulichem Vertrag vom 23.03.2023 durch den Initiator übernommen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten empfiehlt / die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet westlich Pracherdamm entlang der Bergstraße und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
2. 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.

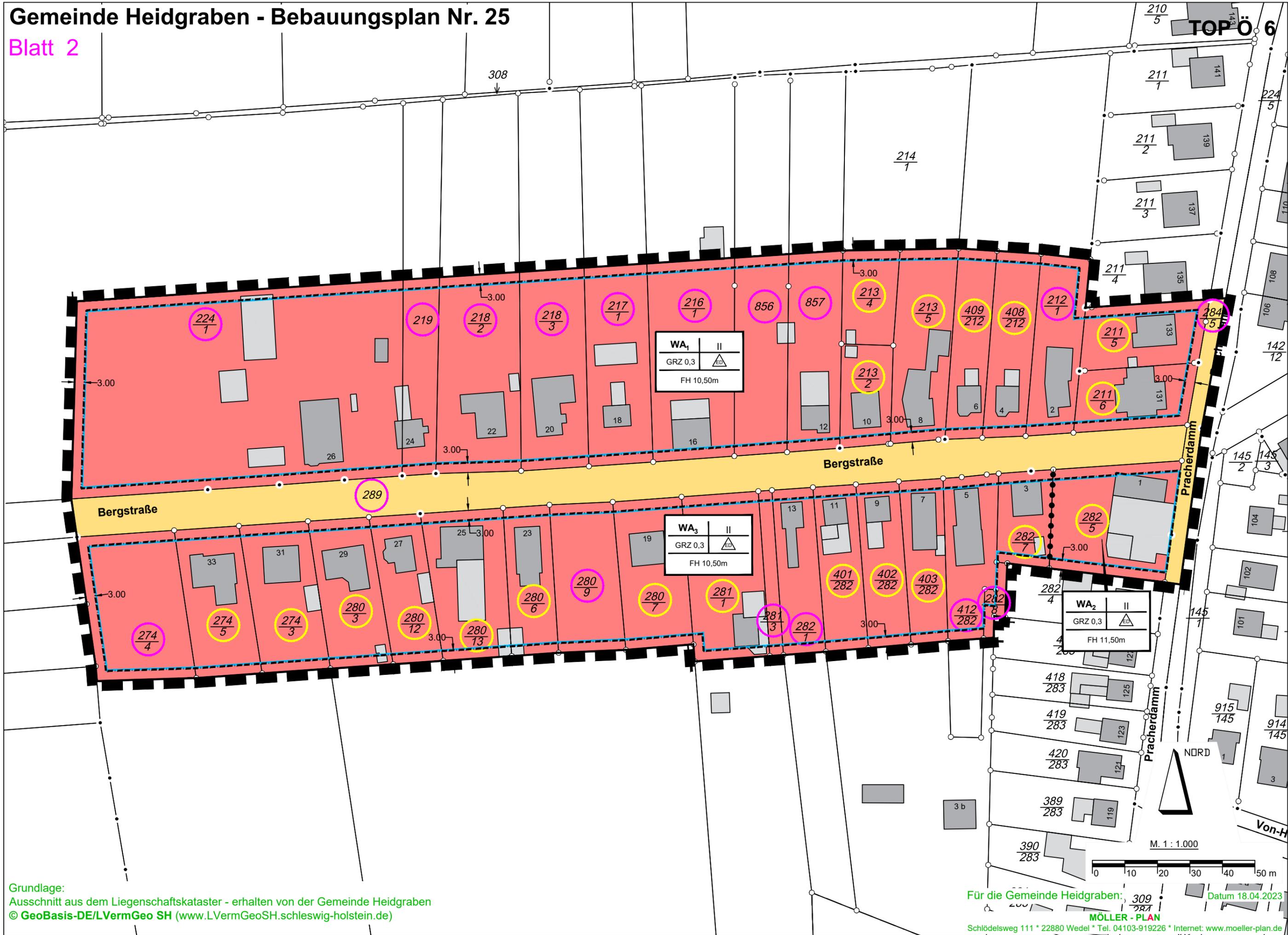
Ernst-Heinrich Jürgensen
(Bürgermeister)

Anlagen:

Teil A - Planzeichnung,
Teil B - textliche Festsetzungen,
Begründung

Gemeinde Heidgraben - Bebauungsplan Nr. 25

Blatt 2



Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums.

2. Höhenanlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen (Bergstraße bzw. Pracherdamm) im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

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

3.1 Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

4. Festsetzungen gemäß BauNVO

4.1 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Anlagen für kulturelle Einrichtungen

4.2 Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen

4.3 Erweiterter Bestandsschutz - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise

zugelassen werden, die aufgrund der Festsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten je Gebäude im Bebauungsplan Nr. 25 unzulässig wären.

5. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein

5.1 Werbeanlagen sind innerhalb der Wohngebiete nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Sie dürfen die Größe von 40 x 60 cm pro Haus nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften sowie Bauschilder während der Bauphase.

5.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Für die Bemessung der Abstandsflächen von Gebäuden ist § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden.

Hinweise

Artenschutz:

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Für Gehölzrodungen außerhalb des Zeitraumes vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres ist eine fachkundige Einschätzung zur Eignung der Gehölze als Tagesversteck für Fledermäuse einzuholen.

Immissionen aus der Landwirtschaft: Die als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiche grenzen unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Von dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Definition Doppelhaus: Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist ein Einzelhaus mit zwei senkrecht teilbaren Hälften. Die Definition des Doppelhauses entspricht dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 (vergl. auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage, Rdnr. 6.33 zu § 22).

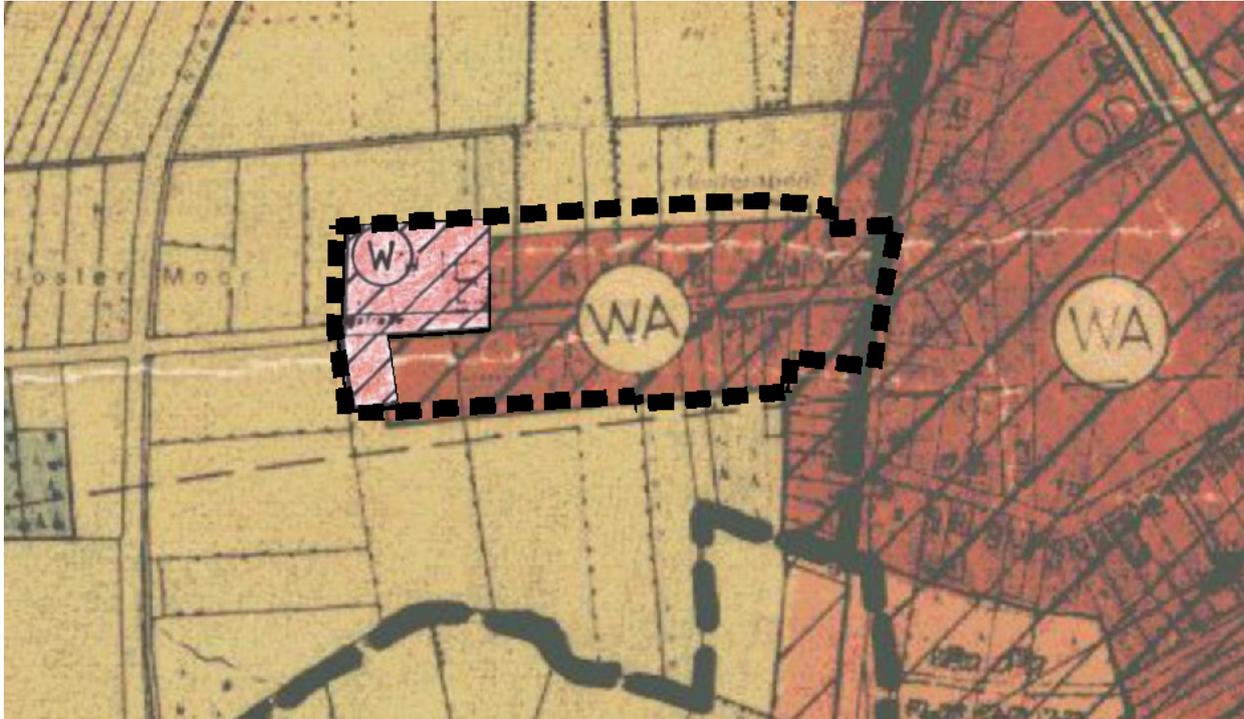
Starkregenereignisse: Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

GEMEINDE HEIDGRABEN



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25
BEGRÜNDUNG

für das Gebiet: „nördlich und südlich der Bergstraße sowie westlich des
Pracherdamms“



Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der
Gemeinden Heidgraben und Moorrege

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 18. April 2023

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - Begründung

1. Allgemeines	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	3
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	6
3. Übergeordnete Planungen und Bindungen	7
4. Städtebauliche Maßnahmen	13
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	13
5.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1 Grundflächenzahl	14
5.2.2 Baugrenzen	14
5.2.3 Vollgeschosse	15
5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	15
5.2.5 Bauweise	15
5.2.6 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	16
5.2.7 Erweiterter Bestandsschutz	16
6. Gestalterische Festsetzungen	17
6.1 Einleitung	17
6.2 Werbeanlagen	17
6.3 PKW-Stellplätze	17
6.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden	18
7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	18
8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	18
9. Natur- und Artenschutz	19
10. Klimaschutz und Klimaanpassung	20
11. Kosten und Finanzierung	21
12. Flächenbilanzierung	22
13. Eigentumsverhältnisse	22

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 DER GEMEINDE HEIDGRABEN

BEGRÜNDUNG

für das Gebiet: „nördlich und südlich der Bergstraße sowie westlich des Pracherdamms“

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVObI. Schl.-H. S. 1422) aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 umfasst diverse Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Heidgraben.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben (inklusive der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes) ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ein schmaler Streifen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung überwiegend den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung beschloss am 27.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich größtenteils um eine Fläche, die bereits mit Wohngebäuden (überwiegend Einfamilienhäusern) bebaut ist. Die vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden werden gärtnerisch genutzt. Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches ist mit Einfamilien- und teilweise mit Doppelhäusern bebaut. Es handelt sich demnach um eine Umnutzung und Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 39.372 m², die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,3 mit ca. 10.511 m² unter 20.000 m². Darin ist die bereits vorhandene Bebauung enthalten. Damit fällt der Bebauungsplan Nr. 25 unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche Zwecke. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für den Bebauungsplan Nr. 25 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil der Gemeinde Heidgraben, angrenzend an das Stadtgebiet von Tornesch, und ist bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Östlich befindet sich der Pracherdamm. Dabei handelt es sich um die Gemeingrenze zwischen Heidgraben und der Stadt Tornesch. Weiter östlich angrenzend befinden sich bereits Wohngebiete der Stadt Tornesch die überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Südlich, westlich und nördlich des Plangeltungsbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Wohnnutzung und Landwirtschaft. Damit entspricht die geplante Nutzung weitgehend der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 39.372 m².

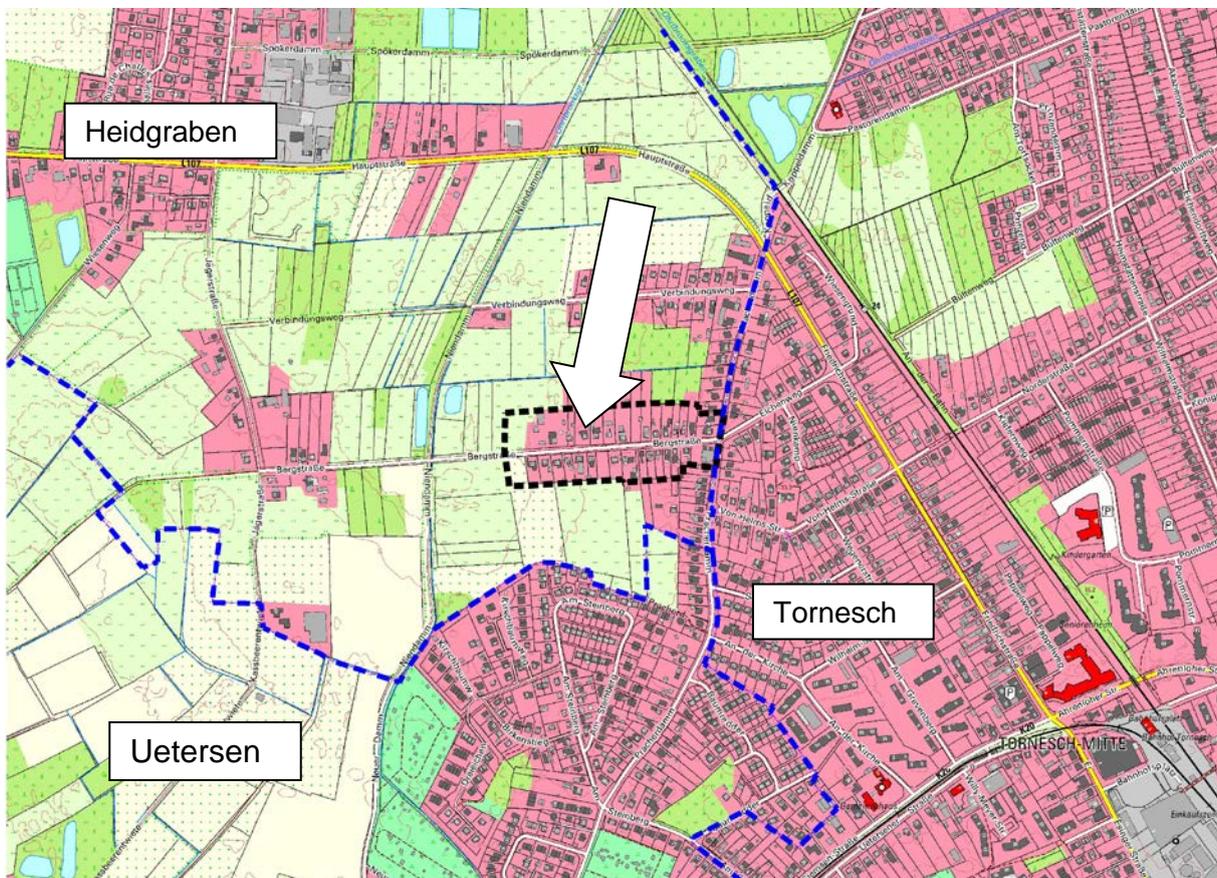


Abbildung 1 - Ausschnitt aus der digitalen topografischen Karte

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Gemeinde Heidgraben liegen Anfragen zur Errichtung von Wohngebäuden vor, die bisher im Rahmen des § 34 BauGB bewertet werden mussten. Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt nunmehr, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 durch Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes städtebaulich zu ordnen. Dadurch sollen in einem Teilbereich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen als Wohnbauland entwickelt werden.

Darüber hinaus erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücke (sogenannte Hinterlandbebauung) sowie die Möglichkeit zur Aufstockung. Dies ist auch im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Dieser besagt, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Es sollen somit die Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohngebäude und zusätzlicher Wohneinheiten geschaffen werden.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungszusammenhanges,
- städtebauliche Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche im Siedlungszusammenhang,
- städtebauliche Ordnung der zukünftigen baulichen Entwicklung des Quartiers.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches (landwirtschaftliche Flächen sowie die bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke) befindet sich im Privateigentum. Die Flurstücke der Bergstraße bzw. des Pracherdamms befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3. Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021** befindet sich der Plangeltungsbereich im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung in diesem Ordnungsraum besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben. Darüber hinaus befindet sich der Plangeltungsbereich im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie innerhalb des 10km-Einzugsgebiets des Mittelzentrums und äußeren Siedlungsachsenschwerpunkts Elmshorn und des Mittelzentrums im Verdichtungsraum Pinneberg.

Die von der Gemeinde Heidgraben verfolgten Ziele sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungszusammenhanges,
- städtebauliche Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche im Siedlungszusammenhang.

Diese Ziele stehen den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

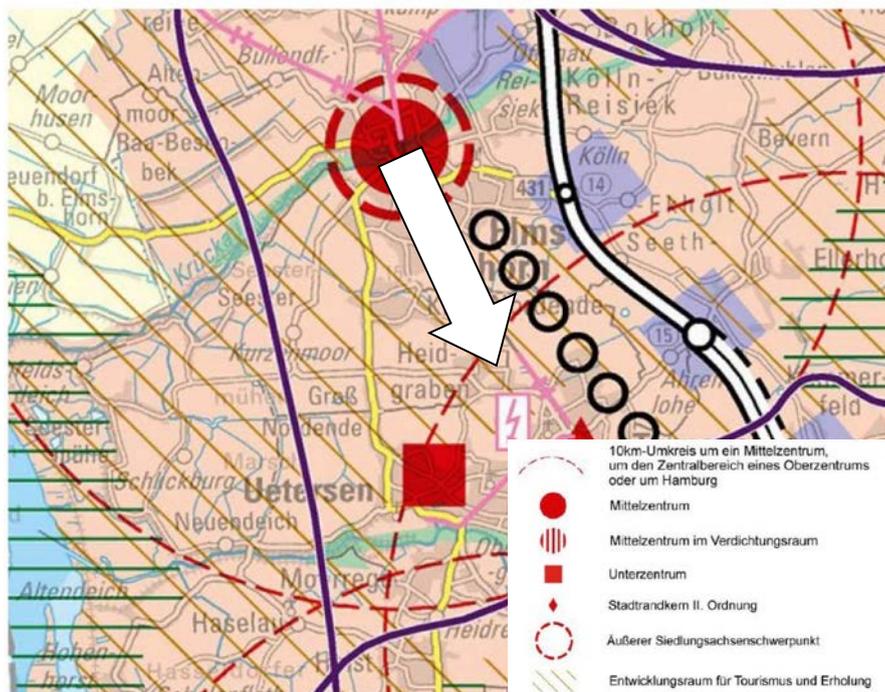


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes. Die Stadt Tornesch ist als Stadtrandkern 2. Ordnung dargestellt, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. Zudem liegt die Stadt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen. Gemäß Regionalplan ist der Gemeinde Heidgraben eine planerische Wohnfunktion zugewiesen. Die planerische Wohnfunktion wird für Gemeinden festgelegt, die verstärkt Wohnbauflächen ausweisen sollen.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnflächen entspricht die Gemeinde Heidgraben den Zielen des Regionalplanes.

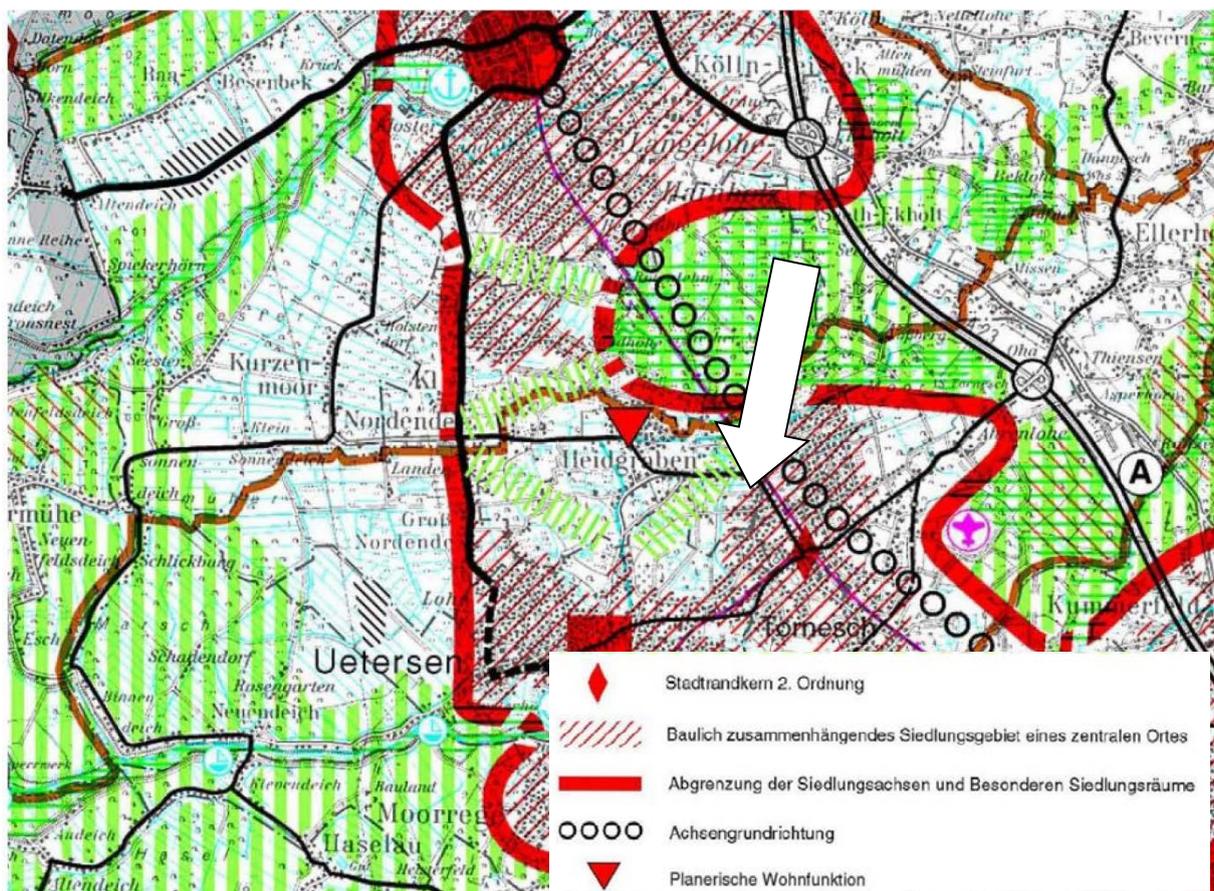


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 1 und 3 sehen keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

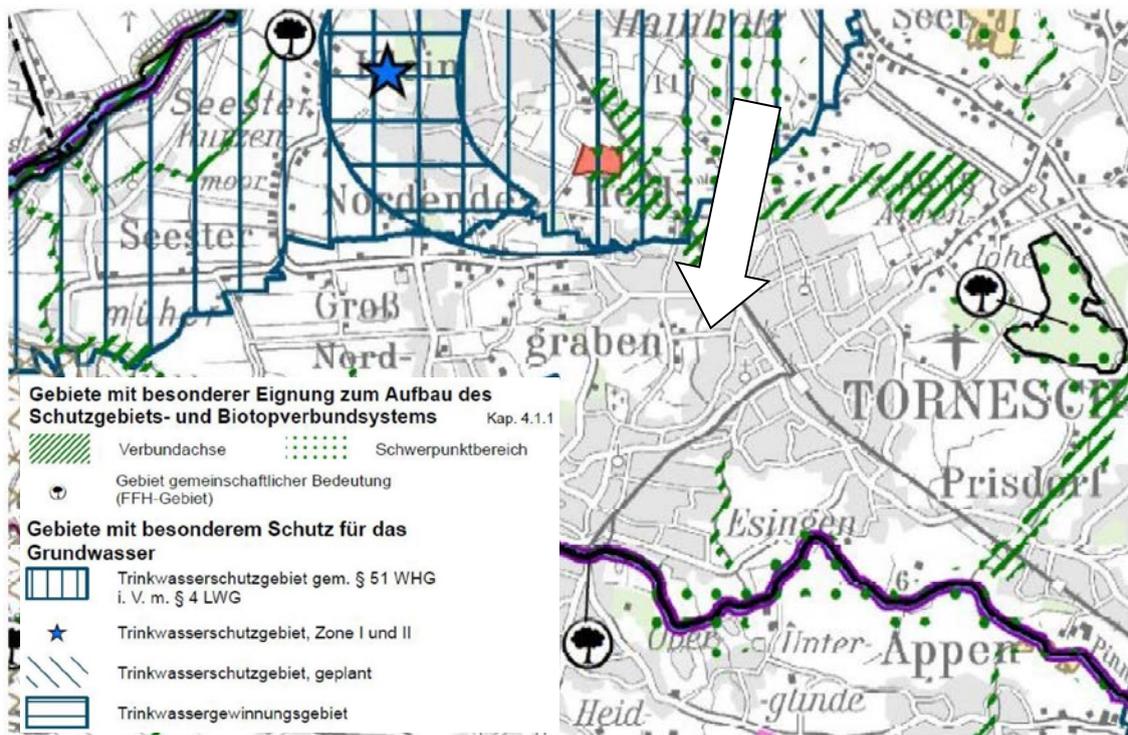


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1

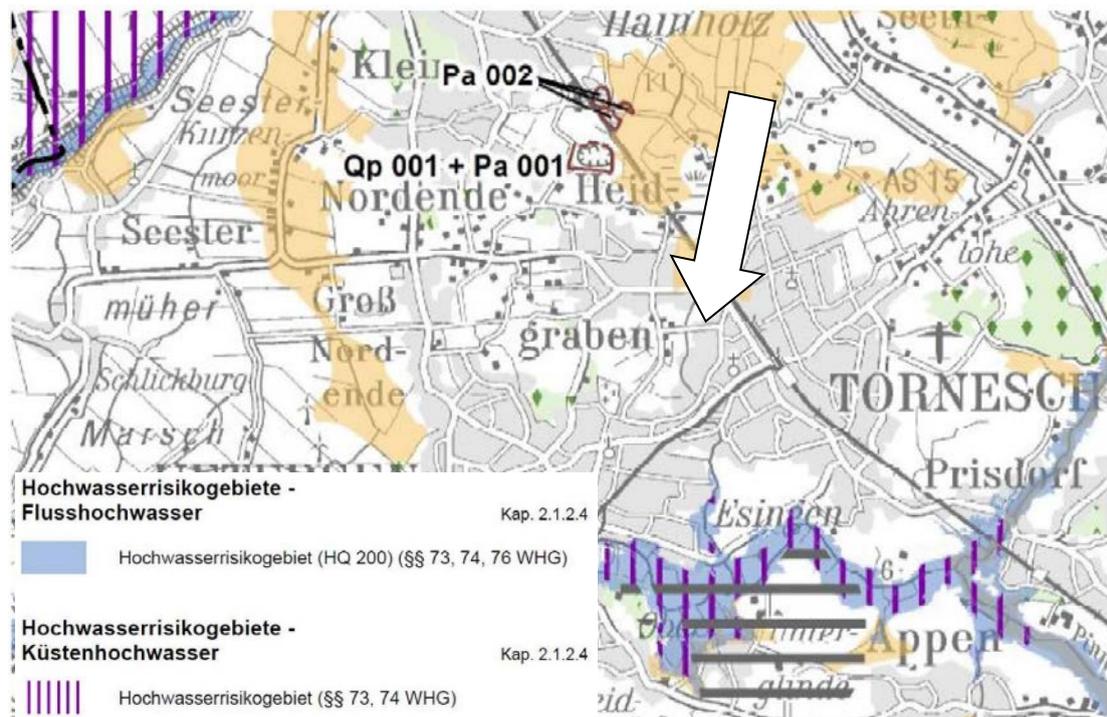


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 2 sieht für den Plangeltungsbereich keine Darstellungen vor.

Westlich und z.T. südlich des Plangebietes ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet 07 – Moorige Feuchtgebiete (LSG). Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

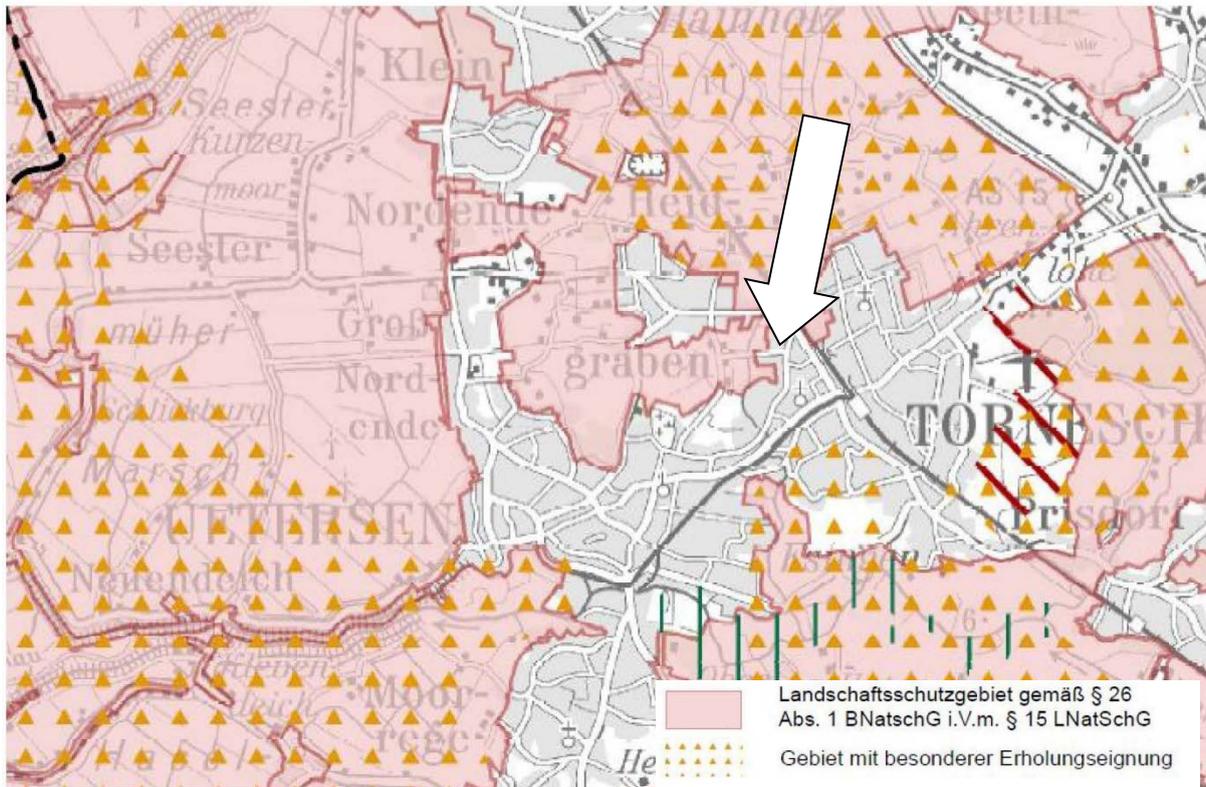


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

Der gemeinsame **Flächennutzungsplan** der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege stellt den Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche bzw. als Allgemeines Wohngebiet dar. Im westlichen Bereich erfolgte bereits im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Wohnbaufläche. Im nördlichen Bereich ist ein schmaler Streifen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung weitgehend den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 25 plant die Gemeinde Heidgraben die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).

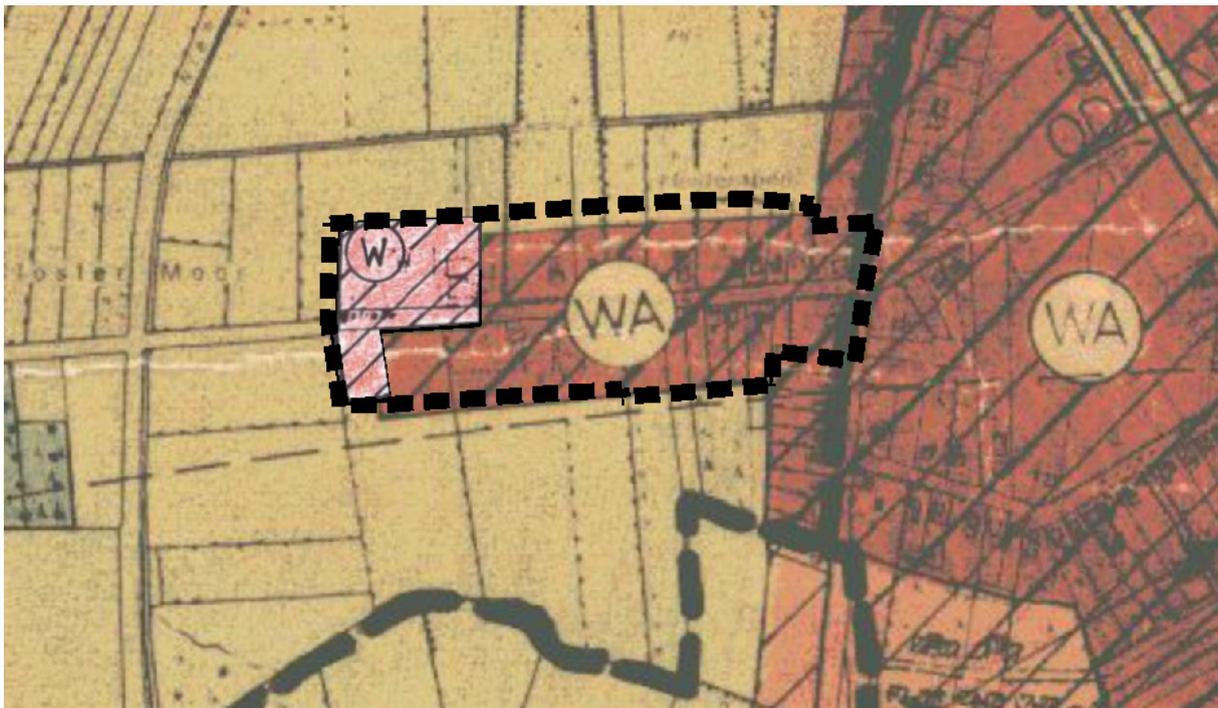


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Landwirtschaft als Wohnbauflächen darstellen.



Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege mit Darstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25

4. Städtebauliche Maßnahmen

Es ist die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete überwiegend für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhen, Geschossigkeiten, Bauweise) orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Situation innerhalb des Quartiers.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Bergstraße bzw. den Pracherdamm.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt eine gezielte Planung und Steuerung der Ansiedlung von kulturellen Einrichtungen, insbesondere von Schulen. Grund ist die verkehrliche Situation vor Schulen und die Lage innerhalb der Gemeinde (Einzugsgebiete). Daher sind Anlagen für kulturelle Zwecke zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Plangeltungsbereich ebenfalls unzulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der vorhandenen und der geplanten Nutzung sowie aufgrund der verkehrlichen Anbindung und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiete entspricht der bestehenden und umliegenden sowie der geplanten Nutzung durch die Gemeinde. Der Plangeltungs-

bereich ist bereits durch Wohnbebauung geprägt und grenzt im östlichen Teil an Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und bzw. Doppelhäusern an.

Nördlich, südlich und westlich des Plangeltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen landwirtschaftlich genutzten Flächen können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

5.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung und Anbindung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt über die Bergstraße bzw. dem Pracherdamm. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,3. Das entspricht im Wesentlichen der Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Quartiers bzw. in der näheren Umgebung. Die Gemeinde Heidgraben will dadurch einen hohen Grünanteil und den ländlichen Charakter bewahren, gleichzeitig soll aber auch eine städtebauliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Dadurch können die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken untergebracht werden.

5.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete im Wesentlichen an einem Abstand von 3 m entlang der Grenze des Plangeltungsbereiches bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen. Im östlichen Bereich der Teilfläche WA2 (Flurstück 282/5) wurde die Baugrenze entlang der Flurstücksgrenze zum Pracherdamm festgesetzt, da das dort vorhandene Gebäude bereits an der Grundstücksgrenze errichtet wurde.

Bei dem Abstand von 3,00 m handelt es sich gemäß Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH) um einen Regelabstand von Gebäuden. Nach § 6 Abs.

5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) können je nach Gebäudetyp und –höhe größere Abstandsflächen erforderlich sein.

5.2.3 Vollgeschosse

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Quartiers. Darüber hinaus wird dem Ziel der Nachverdichtung entsprochen.

5.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 auf 10,50 m beschränkt. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen Bebauung im Plangeltungsbereich. Durch die Festsetzung von maximal 10,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

In der Teilfläche WA2 ist bereits ein höheres Gebäude mit einer Firsthöhe von ca. 10,80 m vorhanden. Die Firsthöhe innerhalb dieser Teilfläche wird daher abweichend von den Teilflächen WA1 und WA3 mit 11,50 m festgesetzt, um ggf. auch energetische Sanierungen zu ermöglichen.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen (Bergstraße bzw. Pracherdamm) im jeweiligen Grundstückerschließungsbereich.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

5.2.5 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) - festgesetzt.

5.2.6 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf 2 pro Gebäude beschränkt. Dies ist dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung geschuldet, das nicht gravierend verändert werden soll.

Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums. Damit soll verhindert werden, dass in einem zusammenhängenden Haus mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.

5.2.7 Erweiterter Bestandsschutz

Die Gemeinde Heidgraben will im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 die bestehende Bebauung an der Bergstraße sowie am Pracherdamm städtebaulich ordnen und darüber hinaus für bisher unbebaute Grundstücke Baurecht zur Herstellung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Gemeindegebietes ermöglichen. Dazu wurden für die Teilflächen WA1, WA2 und WA3 Festsetzungen gewählt, die dem Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung entsprechen.

Bei dem Gebäude an der Bergstraße Nr. 1 (Flurstück 282/5) handelt es sich entgegen der umliegenden Bebauung laut Auskunft durch das Amt Geest und Marsch Südholstein um ein Mehrfamilienhaus mit ca. 4 Wohneinheiten. Bei einigen weiteren Wohngebäuden an der Bergstraße bzw. dem Pracherdamm kann die Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude nicht sicher ermittelt und daher eine höhere Anzahl auch nicht ausgeschlossen werden.

Für die allgemeinen Wohngebiete gilt daher aus Bestandsschutzgründen, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, ausnahmsweise zugelassen werden können, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären. Sie werden nicht allgemein zugelassen, da die Gemeinde Heidgraben sich ihr Votum dazu vorbehalten will.

Dieser Bestandsschutz ist erforderlich, um die bestehenden Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten auch im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen erhalten zu können, obwohl die Anzahl der

Wohneinheiten je Wohngebäude, von den Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes abweicht.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Einleitung

Die Gemeinde Heidgraben verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die energieeffizientes Bauen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen und Vorgaben zur Anzahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Auch wenn freiberufliche und einige gewerbliche Tätigkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, soll mit dieser Festsetzung der Wohngebietscharakter gewahrt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften sowie Bauschilder während der Bauphase.

6.3 PKW-Stellplätze

Die Bergstraße ist als Wohnstraße zur Erschließung des Quartiers konzipiert und dient somit auch der Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Dennoch will die Gemeinde sicherstellen, dass eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken hergestellt wird. Gleichzeitig soll das Ortsbild nicht durch eine große Anzahl am Straßenrand der Bergstraße parkender Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Aus dem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete mindestens 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

6.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern, von der Kanalisation oder von Entwässerungseinrichtungen aufgenommen werden können.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

7. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch die Bergstraße bzw. den Pracherdamm erschlossen. Die Festsetzung der Flurstücke erfolgt als öffentliche Verkehrsflächen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestellen Tornesch Pracherdamm und Tornesch Norderstraße. Dort verkehrt die Buslinie 6667 in Richtung Uetersen und Bahnhof Tornesch in regelmäßigen Abständen. Die Entfernung beträgt ca. 300 m. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

8. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Bergstraße bzw. des Pracherdamms. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan engen die Möglichkeit dieser Nutzung auch nicht ein.

Trinkwasser wird durch die Holsteiner Wasser GmbH geliefert. Es liegen bereits Leitungen in der Bergstraße bzw. dem Pracherdamm, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gasleitungen** sind vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG sowie der Zweckverband Breitband Marsch und Geest.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an der Bergstraße bzw. dem Pracherdamm zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Bergstraße bzw. dem Pracherdamm. Im Rahmen der bereits vorgesehenen Erneuerungsarbeiten der Bergstraße werden die Abwasserleitungen entsprechend dimensioniert.

Die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** erfolgt ebenfalls über die bereits vorhandenen Leitungen innerhalb der Bergstraße. Im Rahmen der bereits vorgesehenen Erneuerungsarbeiten der Bergstraße werden die Regenwasserleitungen entsprechend dimensioniert.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Bergstraße. Ein Löschwasserhydrant befindet sich in der Nähe der Hausnummer 26. Die Nennweite dieser Leitung beträgt DN125. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit 2-geschossiger Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Damit ist die Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt.

9. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist nahezu vollständig mit Wohngrundstücken bebaut. Der westliche Bereich der Teilfläche WA1 wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die unversiegelten Flächen, werden nahezu vollständig gärtnerisch genutzt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht. In der landesweiten Biotopkartierung des Landes Schleswig-Holstein ist im Plangeltungsbereich oder auch in der Umgebung kein geschütztes Biotop verzeichnet.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch

Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen. Spalten oder Hohlräume in der Fassade von Gebäuden sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn Gebäude abgebrochen werden, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen. Gehölze mit einem Stammumfang, bei dem mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, sind nicht vorhanden.

Die in sehr geringem Umfang vorhandenen Gehölze werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten. Zum Schutz der Brutvögel wird auf die Einhaltung der Rodungsfrist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres) verwiesen.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten. Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Gemeindeentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplan Nr. 25 im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.

- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt werden.

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

11. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich größtenteils in Privateigentum. Die Gemeinde trägt keine Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, da diese vom Planbegünstigten übernommen werden.

Es entstehen der Gemeinde Heidgraben Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist auch mit einer leichten Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Daher können soziale Einrichtungen der Gemeinde zusätzlich in Anspruch genommen werden. Diese zusätzliche

Inanspruchnahme ist jedoch als äußerst gering einzuschätzen und kann daher im Hinblick auf die Infrastrukturfolgekosten vernachlässigt werden.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Gemeinde Heidgraben entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

12. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeine Wohngebiete	35.036
Öffentliche Verkehrsfläche	4.336
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	39.372

13. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich größtenteils im Privateigentum. Die Flurstücke der Bergstraße bzw. des Pracherdamm befinden sich im Eigentum der Gemeinde Heidgraben.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Heidgraben, den

Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HEIDGRABEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25

FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH UND SÜDLICH DER BERGSTRASSE SOWIE WESTLICH DES PRACHERDAMMS" , BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 1000

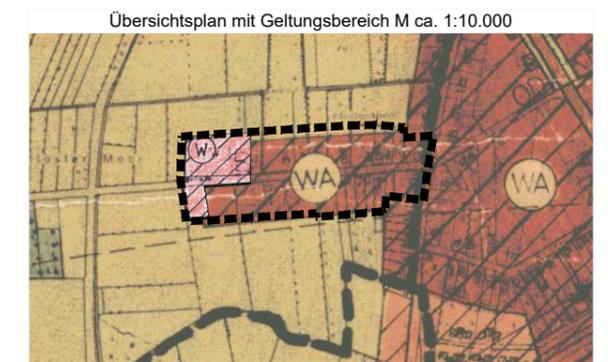
RECHTSGRUNDLAGE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

siehe Blatt 2

ZEICHENERKLÄRUNG

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	(§ 4 BauNVO)
	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
 	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 10,50m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKERSCHLIESSUNGSBEREICH	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
	3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	6. VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	15. SONSTIGE PLANZEICHEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN - FLURSTÜCKE TEILWEISE INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN - FLURSTÜCKE VOLLSTÄNDIG INNERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN MIT HAUSNUMMERN	
	MASSZAHLEN IN METER	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL
FIRSTHÖHE IN METERN	



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 25

GEMEINDE HEIDGRABEN

Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

Blatt 1

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
 Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
 Tel.: 04103-919226
 Internet: www.moeller-plan.de
 Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1062/2023/HD/BV/1

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 24.04.2023
Bearbeiter: Köpke	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten der Gemeinde Heidgraben		öffentlich
Gemeindevertretung Heidgraben	29.06.2023	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 24 für eine Fläche südwestlich der Betonstraße, südöstlich der Bebauung an der Neuen Straße, nordöstlich der Bebauung an der Schulstraße und nordwestlich der Egyptenkoppel; hier: Satzungsbeschluss

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 24 auf. Das ehemalige Kleingartengelände soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 24 sieht die Bebauung mit klassischen Wohnhäusern vor. Zudem sollen an der Betonstraße größere Wohngebäude mit barrierearmen Wohnungen entstehen.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept, ein Schallgutachten und ein Bodengutachten erstellt. Auf Grund der großen Datenmenge wird auf die Versendung verzichtet.

Anbei ist eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen beigelegt. Private Stellungnahmen gingen nicht ein. Die übrigen Stellungnahmen sind unproblematisch für die Realisierung der Planung.

Der Ausschuss für Umweltschutz und Bauleitplanung, Kleingarten hatte in seiner Sitzung am 04.04.2023 ein paar redaktionelle Änderungswünsche, diese wurden in den anliegenden Planungsunterlagen bereits eingearbeitet.

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Die entsprechende Unterlage ist als Anlage beigelegt.

Finanzierung:

Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die Stellungnahmen werden gemäß des Abwägungsvorschlages berücksichtigt / nicht berücksichtigt / mit folgenden Änderungen berücksichtigt.

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

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 24 für eine Fläche südwestlich der Betonstraße, südöstlich der Bebauung an der Neuen Straße, nordöstlich der Bebauung an der Schulstraße und nordwestlich der Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „www.amt-gums.de“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den F-Plan zu berichtigen.

Jürgensen

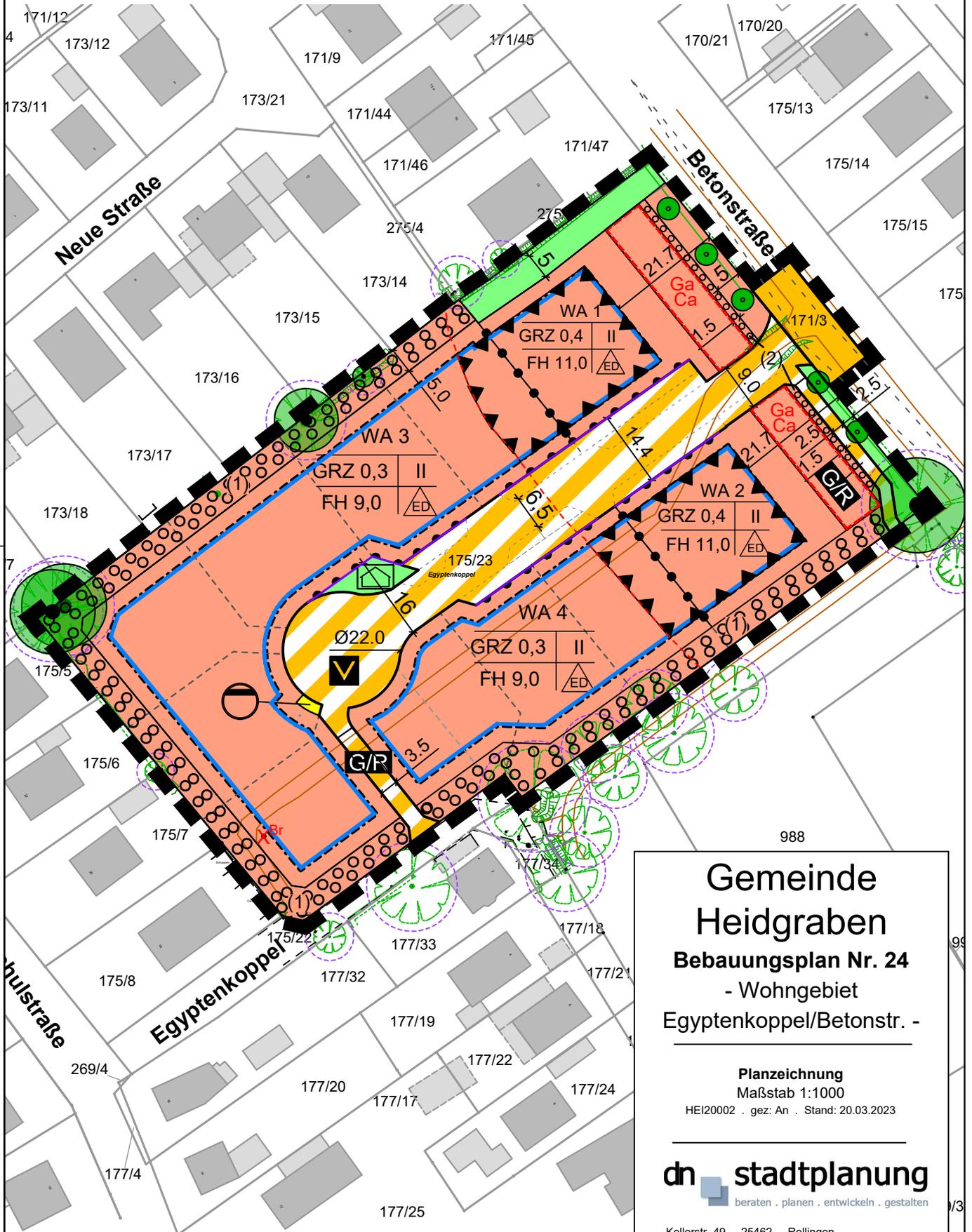
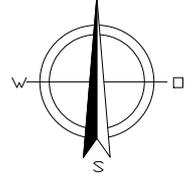
Anlagen: geänderte Planungsunterlagen

Gemeinde Heidgraben

TOP Ö 7

Bebauungsplan Nr. 24

- Wohngebiet Egyptenkoppel/Betonstr. -



Gemeinde Heidgraben
Bebauungsplan Nr. 24
- Wohngebiet Egyptenkoppel/Betonstr. -

Planzeichnung
Maßstab 1:1000
HEI20002 . gez. An . Stand: 20.03.2023

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

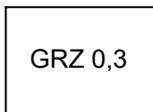


Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)



Bezeichnung der Baugeneite, z.B. WA 1

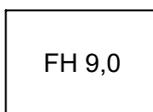
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl
z.B. GRZ 0,3



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
z.B. II

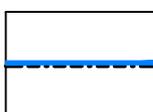


Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
z.B. FH 9,0

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

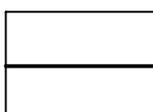


Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung

**Gemeinde
Heidgraben**
Bebauungsplan Nr. 24
- Wohngebiet
Egyptenkoppel/Betonstr. -

Zeichenerklärung
4 Seiten
HEI20001 . gez: An . Stand: 20.03.2023

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

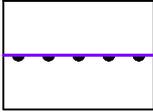
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72



Geh- und Radweg

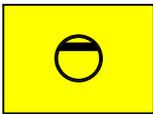


Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)



Fläche für Abwasser
hier: Pumpstation

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

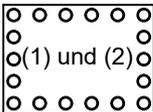


Öffentliche Grünfläche

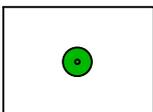


Zweckbestimmung Quartiersplatz

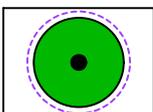
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen mit Zuordnungsnummer



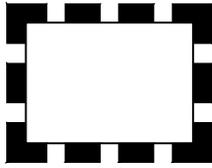
Bäume zum Anpflanzen



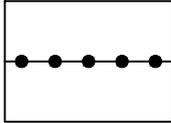
Bäume zum Erhalt mit gekennzeichnetem Wurzelschutzbereich

8. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Umgrenzung von Flächen für Carports und Garagen

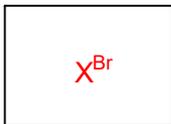


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

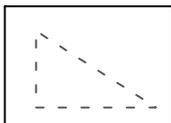
II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



45 dB(A) Isophone

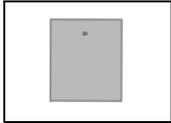


Bestandsbrunnen

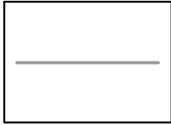


Sichtdreiecke

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



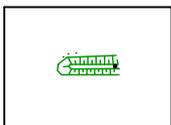
Flurstücksnummer



Flurstücksnummer



Aufgemessener Baumbestand



Aufgemessene Böschung

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

I.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

I.1.1

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen ausgeschlossen.

I.1.2

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur Wohngebäude im Sinne des seniorengerechten/barrierearmen Wohnens allgemein zulässig. Zu diesem Zweck sind die Außenbereiche barrierearm zu errichten. Dies beinhaltet:

- stufenlose und schwellenlose Erreichbarkeit der Eingangsbereiche,
- gut beleuchtete Gehwege und Erschließungsflächen,
- Gehwege und Erschließungsflächen müssen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen,
- Gehwege müssen eine Mindestbreite von 1,50 m und nach höchstens 15 m eine Begegnungsfläche von mind. 1,80 m x 1,80 m aufweisen.

Die Innenbereiche der Wohngebäude im WA 1 und WA 2 sind barrierefrei auszubauen. Dies umfasst z.B. entsprechende Regelungen zu Fluren, Treppen, Haustechnik, Wohnräumen etc.

Weitere Nutzungen im WA 1 und WA 2 gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

I.1.3

Von der Festsetzung I.1.2 darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die barrierearme/barrierefreie Gestaltung durch andere geeignete Maßnahmen hergestellt werden kann.

I.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.3.1 Sockelhöhe

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) maximal 50 cm betragen, gemessen ab Fahrhahnoberkante der neuen Planstraße - Verkehrsberuhigter Bereich. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrhahnamitte.

I.3.2 Firsthöhe

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrhahnoberkante der neuen Planstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrhahnamitte) und dem höchsten Punkt des Firstes.

Die zulässige Firsthöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Solaranlage um bis zu 1,2 m überschritten werden.

I.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

I.5 Garagen, Carports und Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

I.5.1

In den Teilgebieten WA 1 und 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und in den in Teil A - Planzeichnung für sie festgesetzten Flächen (rot gestrichelt) zulässig. Von der Fahrbahn innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen muss mit Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen und Stellplätze. Bauliche Anlagen im Wurzelschutzbereich des festgesetzten Bestandsbaums sind nur unter Berücksichtigung der unter Festsetzung I.9 genannten Maßnahmen zulässig.

I.5.2

In den Teilgebieten WA 3 und 4 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den Wurzelschutzbereichen der festgesetzten Bäume (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m). Von der Fahrbahn innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen muss mit Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

I.6 Festsetzungen zur Entwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

I.6.1

In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über Versickerungsmulden zu versickern. Die Speicher- und Versickerungseinrichtungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu bemessen und so zu planen, zu errichten und dauerhaft in betriebsbereitem Zustand zu halten, dass kein Oberflächenwasser von diesen Flächen abfließt.

I.6.2

Im Plangebiet sind private ebenerdige, nicht überdachte PKW-Stellplätze und Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

I.6.3

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.

I.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 20 BauGB)

I.7.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Betonstraße ist an der jeweiligen Nordostgrenze der Teilgebiete WA 1 und 2 südwestlich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen eine mind. 2,50 m hohe (gemessen ab Fahrbahnmitte der Betonstraße) Schallschutzwand zu errichten. Alternativ kann auch eine Carport- oder Garagenanlage mit schallschützender Rückwand errichtet werden. Die Rückwand hat eine Schalldämmung von mind. 25 dB aufzuweisen mit hochabsorbierender Oberfläche an der Straßenseite.

I.7.2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 sind im Einwirkungsbereich der Betonstraße (L 107) Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Im in der Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten straßennahen Plangebietsbereichen gelten Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches von $R'_{w,ges} = 33 \text{ dB}$ bis $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$.



Nebenzeichnung 1 - erforderliche Bau-Schalldämm-Maße

Für vollständig von der Betonstraße abgewandte Gebäudeseiten entfallen die Anforderungen aufgrund der Gebäudeeigenabschirmungen.

Im Erdgeschoss dürfen die Anforderungen um 3 dB gemindert werden.

Die festgesetzten erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße gelten für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, deren Nutzung zum Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann. Für Aufenthaltsräume, die bestimmungsgemäß nicht für den Nachtschlaf genutzt werden, dürfen die Anforderungen um 2 dB gemindert werden.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderungen ist

in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.

Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im

Teil B - Text

Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

I.7.3

Zum Schutz der Nachtruhe müssen Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern oberhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 45 dB(A) Isophone mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Ausnahmsweise kann von der genannten Festsetzung abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. Berücksichtigung vorgelagerte Baukörper, Lage der Räume, usw.) ein Beurteilungspegel zur Nachtzeit von 45 dB(A) oder weniger eingehalten werden kann.

I.7.4

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 zugrundeliegenden Parameter nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

I.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**I.8.1 Umsetzung**

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

I.8.2 Artenschutz - Pflegeschnitte / Baumfällungen

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.

Sofern ein Großbaum ab 0,4 m Stammdurchmesser gefällt werden muss, so ist der Baum zuvor auf Baumhöhlen zu prüfen. Wenn eine Baumhöhle vorhanden ist, so ist diese durch eine fachlich qualifizierte Person auf ggfs. Besatz mit Vögeln oder Fledermäusen zu prüfen. Sofern ein Besatz festgestellt wird, sind dann nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde die weiteren Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.

I.8.3 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Hecken, Bäumen und Grünflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

Eine direkte Beleuchtung der Hecken und Bäume ist unzulässig.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm

Teil B - Text

ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

I.8.4 Artenschutz – Brutkästen

Zum Schutz und zur Förderung der heimischen Vogelwelt sind im WA 1 und 2 mind. jeweils 2 Nistkasten für Gebäudebrüter anzubringen z.B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben.

Die Kästen sind in Süd- und / oder Ost-Ausrichtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zur reinigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise:

Die Mindesthöhe für Mauerseglerkästen und Einbausteine liegt bei ca. 6,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 2,50 m.

Mauersegler, Sperlinge und Mehlschwalben sind Koloniebrüter. Einzelne Kästen werden daher häufig nicht angenommen, hier sind Kastengruppen erforderlich.

I.9 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen durch die Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mit Stammumfang mindestens 14-16 cm auf gleichem Grundstück.

Bei Bautätigkeiten im Wurzelschutzbereich (= Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Zu erhaltende Bäume / Baumgruppen und sonstige Gehölzbestände sind vor Beginn anderer Bautätigkeiten mit einem stabilen und fest verankerten unverrückbaren Bauzaun zu umgeben.
- Unvermeidbare Arbeiten bei Bäumen in deren Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind von der vom Baum abgewandten Seite auszuführen
- Bei unvermeidbaren Arbeiten in Nähe zum Bäumen / Großbäumen sind die Stämme der Bäume mit einem effektiven Stammschutz zu versehen, z. B. aus umgelegten Drainagerohren mit stabilen Holzbohlen.
- Bei unvermeidbaren Tiefbauarbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten unter fachlicher Aufsicht eines Baumsachverständigen Wurzelsuchgräben herzustellen.

Sofern beim Aufgraben Starkwurzeln auftreten / gefunden werden sollten, so sind fachgerecht saubere und glatte Schnitte herzustellen. Es ist nicht zulässig, z. B. mit einem Bagger oder anderem Großgerät Starkwurzeln abzureißen.

Teil B - Text**I.10 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)****I.10.1 Pflanzung von Straßenbäume (Betonstraße)**

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Betonstraße sind mindestens 5 heimische und standortgerechte Hochstammlaubbäume (Stammumfang mind. 16 -18 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² auf einer Fläche von mind. 2 m x 3 m Größe vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Artenvorschläge für „Straßenbäume“:

Stieleiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)

I.10.2 Begrünung privater Stellplatzanlagen

Private Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Artenvorschläge Heckensträucher:

Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Feldahorn (Acer campestre)

I.10.3 Anpflanzen von Bäumen

Auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche 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 oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Artenvorschläge:

Hochstämmige, heimische Obstbaumarten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche)
Feldahorn (Acer campestre)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus x intermedia)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Teil B - Text

I.10.4 Anpflanzen von Hecken

I.10.4.1

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen mit der **Nummer (1)** ist eine mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecke auf einem mind. 3,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Hinweise:

Es wird die Planzungen von unterschiedlichen Sträuchern aus der Pflanzliste empfohlen. Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

Artenvorschläge:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

I.10.4.2

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen mit der **Nummer (2)** ist eine mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecke auf einem mind. 1,5 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 2 Gehölze je lfd. Meter der Strecke zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Artenvorschläge

Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Die Pflanzung von Arten wie Thuja, Scheinzypressen und Kirschlorbeer ist nicht zulässig.

II. Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 1 LBO (Schl.-Holst.)

II.1 Dächer

II.1.1

Für die Hauptgebäude in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Im WA 1 und WA 2 ist für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 0 bis 48 Grad zulässig.

Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind in allen Teilgebieten zulässig bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudefläche, wie z. B. Wintergärten. Zudem sind Flachdächer bei Gebäudeteilen zulässig, die begrünt werden.

II.1.2

In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Dächer aneinandergrenzender Doppelhaushälften einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Bei der Errichtung von Gründächern, darf von der Festsetzung II.1.2 abgewichen werden.

II.1.3

Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

II.2 Fassadengestaltung

II.2.1

Im Plangebiet ist die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen in rotem bis rotbraunem Mauerwerk/Verblendmauerwerk, in weiß gestrichenem bzw. geschlammtem Sichtmauerwerk oder in weißem Putz auszuführen. Zulässig sind die vorgenannten Materialien auch in hellgelbem Farbton sowie eine Kombination aus den verschiedenen Materialien und Farben. Zulässig sind auch Fassadenbegrünungen.

II.2.2

Für aneinander grenzende Doppelhaushälften sind einheitliche Materialien und Farben für die Fassade zu verwenden.

II.2.3

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.

II.3 Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung von mind. 1,50 m hohen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Hinweise: Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

Sträucher:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen:

Waldrebe (*Clematis alpina*)

Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Efeu (*Hedera helix*)

Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)

Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

II.4 Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil (WA 1 und 2: mind. 40 %, WA 3 und 4: mind. 55 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.).

Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

II.5 Ausschluss von Schottervorgärten

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies und anderen Materialien wie z. B. Rindenmulch oder Holzhackschnitzel auf einer Durchwurzelungsschutzfolie oder einem Geotextil ist unzulässig.

Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen Erschließungsanlage (neue Planstraße) und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, Front des Hauptgebäudes.

II.6 Private Stellplätze

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlenliste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 1,5 je Wohneinheit	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten

II.7 Abfallbehälter

In den Teilgebieten WA 1 und 2 sind die von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

Teil B - Text**II.8 Abgrabungen, Aufschüttungen / Höhenangleichungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge der Privatgrundstücke zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

Höhenangleichungen dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch ohne Abböschung hergestellt werden, wenn dadurch das Ortsbild, die Bestandsgehölze, die Erschließung und die benachbarten Privatgrundstücke nicht negativ beeinträchtigt werden.

II.9 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.

III. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**III.1 Zugrundeliegende Vorschriften**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Geest und Marsch Südholstein, Amtsstraße 12, 25436 Moorrege, Fachbereich Bauen und Liegenschaften eingesehen werden.

III.2 Brunnen

An der Westgrenze ist ein 16 m tiefer Brunnen verzeichnet, der auch als Notbrunnen fungieren sollte und auch als Feuerlöschbrunnen diene. Der Brunnen ist ggf. fachgerecht gemäß den anerkannten Regeln der Technik zurückzubauen.

III.3 Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten 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 (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S.

III.4 Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

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.

Aufgestellt: Rellingen, 19.04.2023



danne & nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

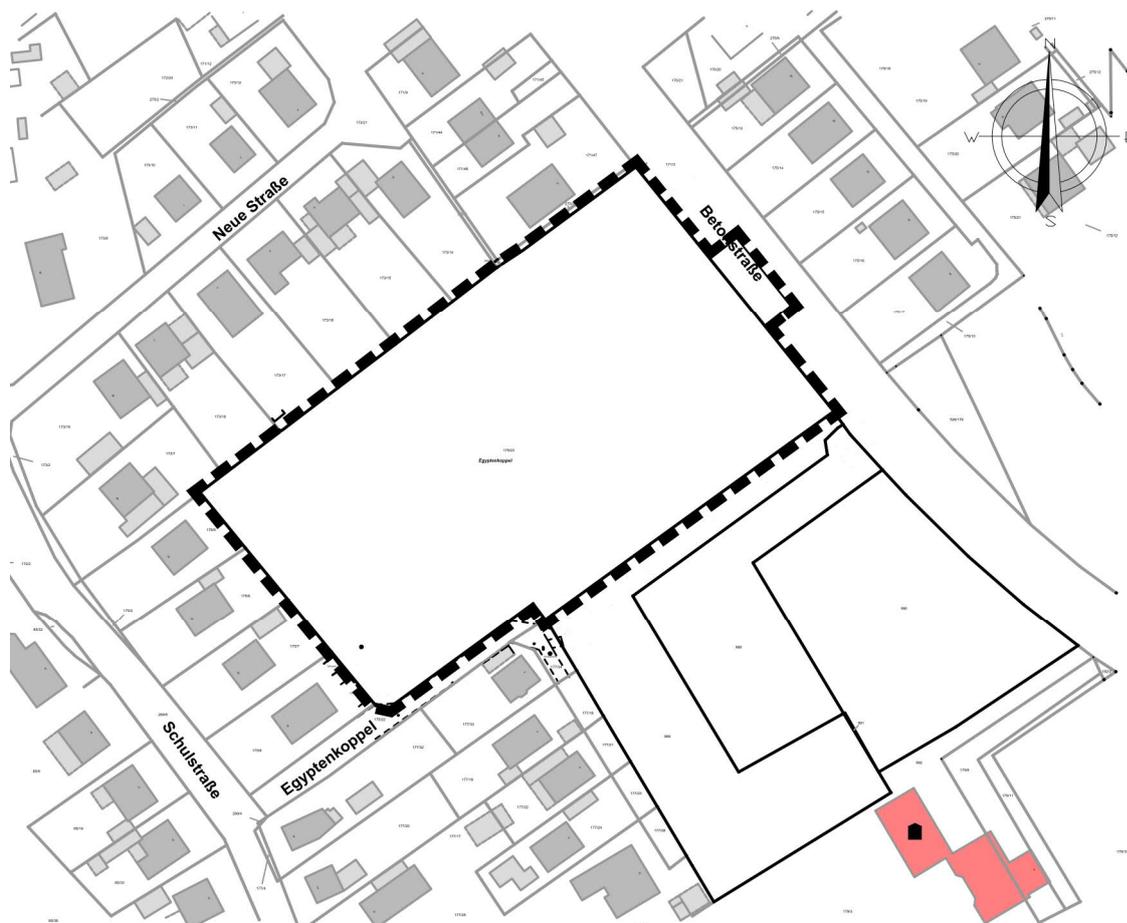
Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de



Gemeinde Heidgraben

(Kreis Pinneberg)



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24

- Wohngebiet Egyptenkoppel/Betonstr. -

Stand: 19.04.2023

Gemeinde Heidgraben
B-Plan Nr. 24
- Wohngebiet Egyptenkoppel/Betonstr. -

für eine Fläche südwestlich der Betonstraße, südöstlich der Bebauung an der Neuen Straße, nordöstlich der Bebauung an der Schulstraße und nordwestlich der Egyptenkoppel.

Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben
über
Amt Geest und Marsch Südholstein
Amtsstraße 12
25436 Moorrege

Auftragnehmer:

dn **stadtplanung**
 beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstraße, 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

TÖB - Beteiligung		Öff. Auslegung		Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 3 (1)	§ 3 (2)		

Inhalt

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines.....	6
2. Planungsanlass/Planungsziele.....	7
3. Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1. Regionalplanerische Vorgaben	7
3.2. Landschaftsrahmenplan.....	8
3.3. Landschaftsplan.....	8
3.4. Vorbereitende Bauleitplanung / Berichtigung des F-Plans.....	8
3.5. Verbindliche Bauleitplanung.....	9
3.6. Beschleunigtes Verfahren	9
3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	10
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept	11
5. Städtebauliche Festsetzungen	14
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2. Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.1. Grundflächenzahl.....	15
5.2.2. Vollgeschosse.....	15
5.2.3. Sockel- und Firsthöhen	15
5.3. Bauweise	16
5.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	16
5.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
5.6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	16
5.7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft.....	17
6. Immissionsschutz	17
7. Festsetzungen zur Grünordnung	22
7.1. Grünflächen	22
7.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.2.1. Artenschutz - Pflegeschnitte / Baumfällungen.....	22
7.2.2. Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung	23
7.2.3. Artenschutz – Brutkästen.....	23
7.3. Erhaltungsgebote.....	23
7.4. Anpflanzgebote.....	24
7.4.1. Pflanzung von Straßenbäume (Betonstraße).....	24
7.4.2. Begrünung privater Stellplatzanlagen	24
7.4.3. Anpflanzen von Bäumen.....	25
7.4.4. Anpflanzung von Hecken	25
8. Festsetzung zur äußeren Gestaltung gem. LBO (SH)	26

8.1.	Dächer	26
8.2.	Dachbegrünung / Photovoltaik	27
8.3.	Fassadengestaltung.....	27
8.4.	Einfriedung.....	28
8.5.	Unversiegelter Grundstücksanteil.....	29
8.6.	Ausschluss von Schottervögärten.....	29
8.7.	Private Stellplätze	29
8.8.	Abfallbehälter	30
8.9.	Abgrabungen, Aufschüttungen / Höhenangleichungen.....	30
8.10.	Ordnungswidrigkeiten	30
9.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	31
9.1.	Zugrundeliegende Vorschriften	31
9.2.	Brunnen	31
9.3.	Schutz von Bäumen	31
9.4.	Anfallender Bodenaushub	31
9.5.	Denkmalschutz	31
9.6.	Verteidigungsanlage Appen	32
10.	Landschaftsplanerische Belange und Belange des Artenschutzes Auswirkungen der Planung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	32
10.1.	Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete / geschützte oder besondere Landschaftselemente	33
10.2.	Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes.....	35
10.3.	Umzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation.....	40
10.3.1.	Maßnahmen zum Schutz von Fledermaus- und Vogelquartieren	40
10.3.2.	Maßnahmen zum Schutz von Bäumen	40
10.3.3.	Maßnahmen zur Kompensation der Baumverluste.....	41
10.3.4.	Maßnahmen zur Gestaltung der Plangebietsflächen.....	41
11.	Energieeinsparung/ Umweltvorsorge	43
12.	Boden, Altlasten und Altablagerungen.....	45
12.1.	Bodenaufbau.....	45
12.2.	Luftbild- und Kartenauswertung.....	45
12.3.	Bodenaushub / Wiederverwendung	46
12.4.	Altlasten, Altablagerungen	46
13.	Verkehrliche Erschließung	48
14.	Ver- und Entsorgung.....	49
14.1.	Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation	49
14.2.	Löschwasser	49
14.3.	Müllabfuhr	50

14.4. Niederschlagswasserentsorgung	50
14.5. Schmutzwasserentsorgung	52
15. Flächenbilanz.....	53
16. Kosten.....	53
17. Abbildungsverzeichnis	53

Anlagen:

- 14. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplans
- Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Heidgraben für ein neues Wohngebiet an der Betonstraße (L 107), Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl. -Ing. Volker Ziegler, Mölln, März 2021
- Erschließung Bebauungsplan Nr. 24 Wohngebiet Egyptenkoppel/ Betonstraße - Wasserwirtschaftliches Konzept -, dänekamp und partner, Pinneberg, Januar 2022, überarbeitet Juni 2022
- Oberbodenbeprobung und Bewertung, Dipl-Geol. I. Rataiczak, Holtsee, Februar 2023

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der ca. 1,15 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 24 liegt im südlichen Gemeindegebiet nördlich der Egyptenkoppel und westlich der Betonstraße der Gemeinde Heidgraben.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Wohnbebauung an der Neuen Straße,
- im Nordosten durch die Betonstraße mit angrenzender Wohnbebauung und dem MarktTreff,
- im Südosten durch eine brachliegende Fläche und der Egyptenkoppel mit angrenzender Wohnbebauung,
- im Südwesten durch die Schulstraße, welche ebenfalls angrenzende Wohnbebauung aufweist.

Das Plangebiet wurde bis vor kurzer Zeit als Fläche für Kleingartenparzellen genutzt. Die Nutzung wurde bereits aufgegeben und das Gelände bereinigt.

Die historisch gewachsene Nachbarschaft ist von kleinteiligen Siedlungsstrukturen mit Einfamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Unweit des Plangebietes befinden sich die Grundschule Heidgraben, der Heidgrabener SV, das Gemeindehaus und der MarktTreff.

Entsprechend den Ergebnissen der Bestandsvermessung beträgt die mittlere Geländehöhe rund 10,30 mNHN, wobei die Höhen zwischen rund 9,90 mNHN und 11,00 mNHN schwanken.



Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich

2. Planungsanlass/Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt für das Gebiet westlich der Betonstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Passend zur nordwestlich und östlich angrenzenden Bebauung soll ein allgemeines Wohngebiet in überwiegend aufgelockerter Bebauungsstruktur entwickelt werden. Im nordöstlich Bereich ist seniorengerechtes Wohnen angedacht.

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 Versorgungs- 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.

Die vorherige Nutzung (Kleingartenparzellen) ist bereits aufgegeben. Die Gemeinde reagiert damit auf den seit längerer Zeit erhöhten Wohnbedarf besonders von Seiten ortsansässiger Bürger und die anhaltend intensive Nachfrage nach Bauplätzen.

3. Rechtlicher Planungsrahmen

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

3.1. Regionalplanerische Vorgaben

Gemäß Regionalplan Planungsraum I (1998) ist Heidgraben eine Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung im Ordnungsraum um Hamburg und wird als Ort mit planerischer Wohnfunktion zwischen dem Mittelzentrum Elmshorn und dem Unterzentrum Uetersen in Nähe zur Siedlungsachse entlang der BAB A23 gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 liegt außerhalb der regionalen Grünzügen und der Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft.



Abbildung 2 - Auszug aus dem Regionalplan

3.2. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan von 2020 trifft für den Geltungsberiech keine spezifischen Aussagen.

3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Geltungsbereich Kleingarten aus.

3.4. Vorbereitende Bauleitplanung / Berichtigung des F-Plans

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Grünfläche für Dauerkleingärten gekennzeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Heidgraben kann somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass eine Änderung erforderlich wird.

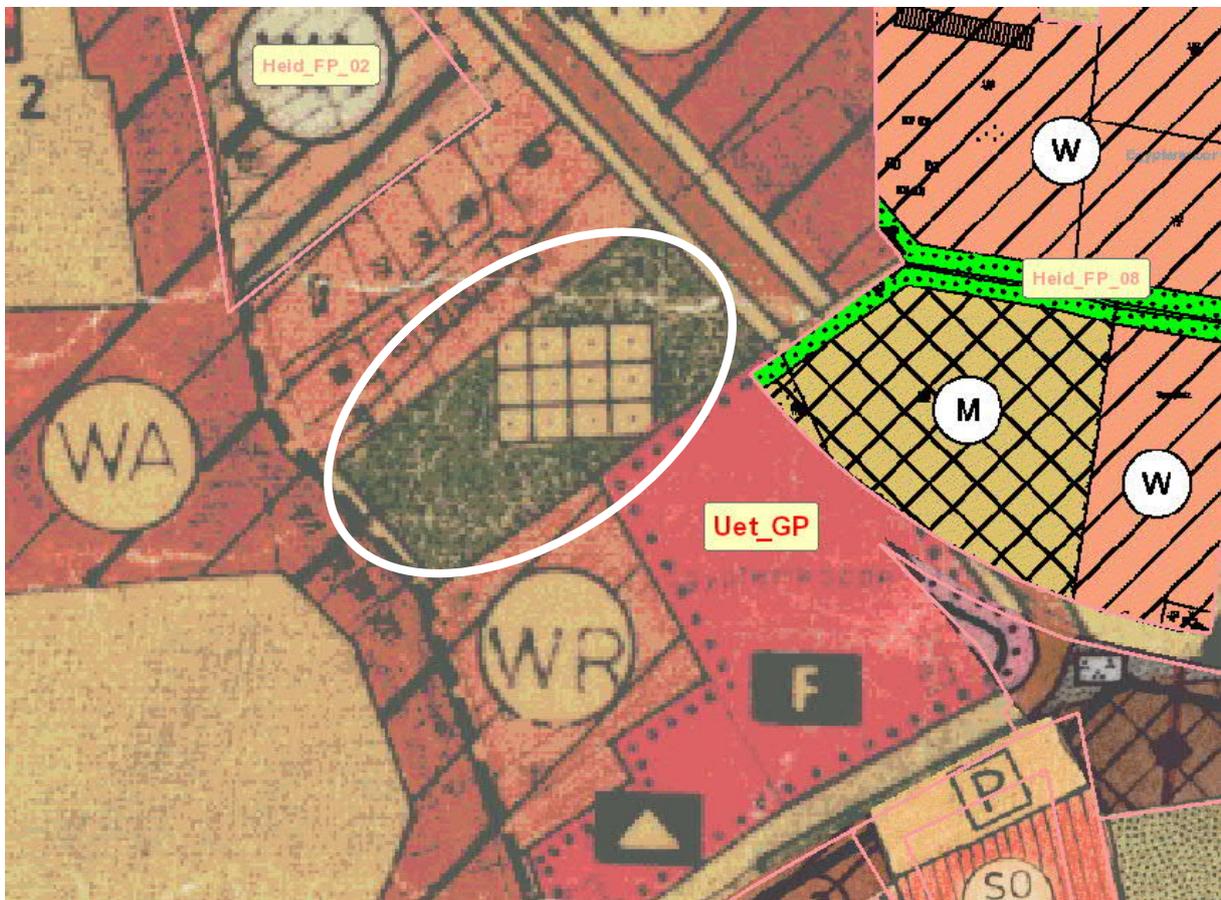


Abbildung 3 - Geltungsbereich der F-Planänderung (Berichtigung)

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenstandslos werden, ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

In der 14. Flächennutzungsplanänderung (Berichtigung) werden Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im gleichen Umfang entfallen bisher dargestellte Flächen für Kleingärten. Die Einzelheiten der baulichen Nutzung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.



Abbildung 4 - Planzeichnung der 14. F-Planberichtigung

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch die Darstellung einer Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt, da nördlich, westlich und südlich bereits Wohngebiete angrenzen und sich die künftige Nutzung in die Nachbarschaft einfügt.

Die für die Feuerwehr dargestellte Gemeinbedarfsfläche südöstlich des Änderungsbereiches ist nicht umgesetzt. Es handelt sich bisher um eine Brachfläche. Sollte hier einmal eine Feuerwehr entstehen, müsste diese schalltechnisch Rücksicht auf die angrenzenden neue und bestehende Wohnbebauung nehmen.

3.5. Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.6. Beschleunigtes Verfahren

Die überplante Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage und ist von drei Seiten umbaut. Die Nutzung als Kleingartenanlage wurde aufgehoben und soll für eine Wohnbebauung nachgenutzt und verdichtet werden. Somit handelt es sich hier um eine Maßnahme, die der

Innenentwicklung dient. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB), jedoch mit frühzeitiger Beteiligung aufgestellt.

Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gilt, dass

- entsprechende Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festsetzen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten) bestehen dürfen,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Bezüglich der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen gilt für die Aufstellung des B-Plans Nr. 24 Folgendes:

- Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 11.690 m² könnte selbst bei einer vollständigen Überbauung/Versiegelung der Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche nicht erreicht werden.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet und das nächste Vogelschutzgebiet liegen mehrere Kilometer entfernt, so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung ersichtlich sind.
- Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt nicht der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.
- Schwere Unfälle (Störfälle) gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Ausweisung eines Wohngebietes - ohne Gewerbe- und Industriegebiete in der Nachbarschaft - nicht zu erwarten.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind damit erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

3.7. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Gemeinde bezieht sich auf die Grundlage des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23:

1. *"Ein Ausgleich der Eingriffe hat in allen Bebauungsplänen mit Ausnahme der Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) zu erfolgen." (Kapitel 1)*
 - Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung (Siehe Kapitel 3.6 der Begründung)
2. "Wird der B-Plan auf [einer] Ausgleichsfläche im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt, ist ein Ausgleich für den Eingriff in die unbebaute Fläche in bestimmten Fällen zwar nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB), allerdings ist auch hier die beim ursprünglichen Eingriff bereits bilanzierte Ausgleichsfunktion der Fläche bei der Bewertung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen." (Kapitel 2.8)
 - Im Plangebiet wurden keine Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die Gesamtfläche erfolgt deshalb nicht.

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 (blau links) sicherte die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des 1. Bauabschnittes, der Bebauungsplan Nr. 22 (blau rechts) tut dies für den 2. Bauabschnitt. Aufgrund der starken Nachfrage möchte die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 24 (rot) parallel zur Umsetzung des 2. Bauabschnitts die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 3. Bauabschnitt in Angriff nehmen.

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

Für den B-Planbereich (rot) wurden zunächst 2 Bebauungskonzepte mit unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten entwickelt, eine Stichstraßenlösung von der Betonstraße (Abbildung 5 - Variante 1) und eine Durchgangsstraße zur Egyptenkoppel (Abbildung 5 - Variante 2). Von einer Erschließung ausschließlich über die Egyptenkoppel (Abbildung 4 - Rahmenplan rot) wurde Abstand genommen, da die Gemeinde den zusätzlichen Verkehr nicht ausschließlich durch die Anliegerstraßen leiten möchte.

In beiden Varianten ist die gleiche Nutzungsstruktur vorgesehen. Die Gemeinde präferiert Einfamilien- und Doppelhäuser in südwestlichen Bereich. Nordöstlich, nah am Marktkauf (kurze Wege) möchte sie seniorengerechtes Wohnen verwirklichen. Zum einen wirken die größeren Gebäude als Barriere zwischen den neuen Wohnhäusern und der Betonstraße (Schallschutz), zum anderen ist hier weniger nachbarschaftliche Wohnbebauung zu finden, die sich durch größere Baustrukturen gestört fühlen könnte. Auch der Autoverkehr kann gleich

zu Beginn des Plangebietes aufzufangen und muss nicht durch das gesamte Wohngebiet geführt werden.

Besucherstellplätze sollen auf der neuen Verkehrsfläche verortet werden. Jeweils am westlichen Ende der Planstraße befindet sich ein Quartiersplatz als Treffpunkt für die neuen Anwohner.

Die Gemeinde befand die Variante 1 (links) als optisch und funktional ansprechender. Außerdem wird der PKW-Verkehr auf den westlich angrenzenden Anliegerstraßen nicht erhöht, da eine Zuwegung zur Egyptenkoppel lediglich für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht wird.



Abbildung 6 - Bebauungs- und Erschließungskonzepte
(links: Variante 1, rechts: Variante 2)

Nachdem das Aufmaß des Plangebietes erstellt wurde und erste Überlegungen zur Entwässerung und zum Schallschutz angestellt wurden, ist die Variante 1 auf Wunsch der Gemeinde noch einmal überarbeitet worden.

Anhand des Aufmaßes wurden die Großbäume kartiert und die an den Rändern zum Erhalt festgesetzt.

Die Gemeinde sieht den Bedarf für zwei seniorengerechten Wohngebäude, die beide parallel zur Betonstraße angeordnet werden, so dass diese als Barriere zwischen Verkehr und anschließender Wohnbebauung wirken. Um zumindest die Erdgeschossbereiche der beiden Wohnblöcke vor Verkehrslärm aktiv zu schützen, soll an der Betonstraße eine Carportanlage angeordnet werden, deren Rückwand als Schallschutzwand wirkt. Die oberen Bereiche werden voraussichtlich passiven Schallschutz erhalten (vgl. Kapitel 5).

Die Randbereiche zur Nachbarbebauung sollen eingegrünt werden. Von den ersten Überlegungen das Niederschlagswasser in den Randbereichen zu versickern, muss aufgrund der Topographie Abstand genommen werden. Es ist nun angedacht, dass Wasser der Verkehrsfläche in Mulden versickern zu lassen. Das Regenwasser der Wohnhäuser muss auf den Grundstücken selbst mit entsprechenden Einrichtungen, z.B. Mulden, versickert werden. Hierfür wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept aufgestellt.

Weiterhin befindet sich nordwestlich des nördlicheren Wohngebäudes für seniorengerechtes Wohnen ein Graben, von dem Abstand gehalten werden muss. Hier ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Am südlichen Wohngebäude wird ein Geh- und Radweg parallel zur Betonstraße geplant, um im weiteren Verlauf den Zugang zum MarktTreff zu gewährleisten.

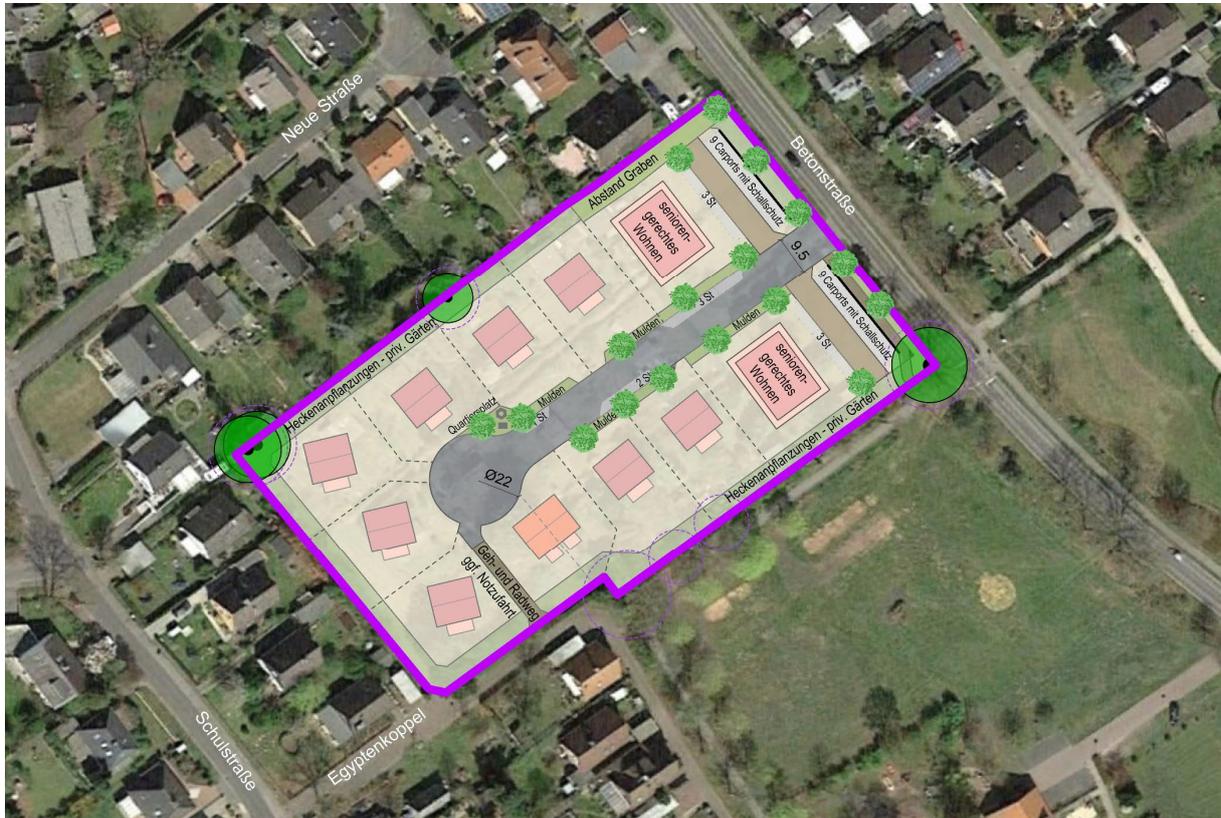


Abbildung 7 - Überarbeitung der Konzeptvariante 1 (links = aktuell)

Die Festsetzungen des Entwurfes sollen sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 orientieren. Die Gebäude innerhalb des neuen Gebietes sollen eine maximale Firsthöhe von 9 m auf einer GRZ von 0,3 aufweisen. Lediglich im nördlichen Bereich sollen höhere Gebäude max. 11 m mit einer höheren GRZ zulässig sein. Dies lässt der Gemeinde den Spielraum zur Entwicklung von barrierearmen/altengerechtem Mehrfamilienwohnhäusern.

Möglich sind neben den beiden Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen ca. 9 Bauplätze in aufgelockerter Bauweise. Es wird von einer Bebauung mit dem klassischen freistehenden Einfamilienhaus, bzw. Doppelhäusern ausgegangen. Die Grünflächenausweisungen an den Plangebietsrändern sowie Grünmulden und der Quartiersplatz unterstreichen den angedachten dörflichen Charakter.

5. Städtebauliche Festsetzungen

Die städtebaulichen Festsetzungen werden sich gemäß Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Gestaltung und Bauweise an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 orientieren.

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 Nutzungen textlich festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit Ausnahme von Stromtankstellen - 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.

Weiterhin wird eine Einschränkung für die beiden nördlichen Teilbereiche WA 1 und WA 2 festgesetzt. Gem. Bebauungskonzept soll hier ein Bereich für barrierearmes/seniorengerechtes Wohnen vorgesehen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Weitere Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, um dem altengerechten Wohnen den Vorrang einzuräumen. Diese Nutzungen sollen aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, um z.B. auch kleineren gewerblichen Einheiten, die die Nutzergruppen der Teilgebiete WA 1 und 2 unterstützen, zu ermöglichen.

Folgende Festsetzungen werden zur Konkretisierung der künftigen Anforderungen besonders, zur Erläuterung des Begriffes „barrierearm“ aufgenommen. Die Anforderungen an das barrierefreie Bauen sind hinlänglich durch die DIN 18040 beschrieben.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind nur Wohngebäude im Sinne des seniorenrechtlichen/barrierearmen Wohnens allgemein zulässig. Zu diesem Zweck sind die Außenbereiche barrierearm zu errichten. Dies beinhaltet:

- stufenlose und schwellenlose Erreichbarkeit der Eingangsbereiche,
- gut beleuchtete Gehwege und Erschließungsflächen,
- Gehwege und Erschließungsflächen müssen eine feste und ebene Oberfläche aufweisen,
- Gehwege müssen eine Mindestbreite von 1,50 m - und nach höchstens 15 m - eine Begegnungsfläche von mind. 1,80 m x 1,80 m aufweisen.

Die Innenbereiche der Wohngebäude sind barrierefrei auszubauen. Dies umfasst z.B. entsprechende Regelungen zu Fluren, Treppen, Haustechnik, Wohnräumen etc.

Weiteren Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Von den Festsetzungen darf gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die weitgehend barrierearme/barrierefreie Gestaltung durch andere geeignete Maßnahmen hergestellt werden kann.

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 für die Teilflächen WA 3 und WA 4 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit entspricht die GRZ von 0,3 nicht dem Orientierungswert gem. BauNVO für allgemeine Wohngebiete. In Bezug auf die angrenzende Nachbarbebauung kann somit eine unangemessen verdichtete Bauweise vermieden werden und sich die Neubebauung in die Nachbarschaft einpassen.

Für die Teilflächen WA 1 und WA 2 an der Betonstraße wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, damit hier ggf. altengerechtes Wohnen auch in höherer Dichte mit kleineren Freiflächen ermöglicht wird. Weiterhin hat eine dichtere und auch höhere Bebauung an der Betonstraße den Vorteil, dass diese Gebäude die südlichen Wohngebäude von der Betonstraße und dem Verkehrslärm abschirmen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen 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).

5.2.2. Vollgeschosse

Um eine hohe Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen sind in allen Wohngebieten 2 Vollgeschosse zulässig. 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 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 Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte gemessen.
- Die Firsthöhe darf jeweils 9,0 m bzw. 11,0 m auf der Fläche für das seniorengerechte Wohnen nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitte) und dem höchsten Punkt des Firstes.

5.3. Bauweise

Die Gebäude sind gem. § 22 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zu errichten. Die Länge dieser Hausformen darf gem. BauNVO 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. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 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 barrierearmen/altengerechten Mehrfamilienhäuser in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ist eine andere Wohnform erforderlich. Auf die Festsetzung der maximalen Wohneinheiten wird verzichtet, um flexibel auf die Nachfrage an seniorengerechten Wohnungen zu reagieren. Zudem ist die Anzahl der Wohneinheiten bereits durch die festgesetzte GRZ und die maximale Anzahl der Vollgeschosse eingeschränkt.

5.5. 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. An der Betonstraße wurde der Abstand der Baugrenze vergrößert, um die Gebäude vom Verkehrslärm abzurücken.

5.6. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen und in den in Teil A - Planzeichnung für sie festgesetzten Flächen (rot gestrichelt) zulässig. Dies hat zum Ziel, entlang der Betonstraße eine Garagen- oder Carportanlage mit schalldämmender Rückwand anzuordnen. Dies dient dem Schutz der Erdgeschosse vor Verkehrslärm. Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen sind gem. BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen 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. Diese Einschränkungen gelten jedoch nicht für Einfriedungen, da diese üblicher Weise direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden und den

Sicherheitsbedürfnis dienen. Stellplätze sind ebenfalls ausgenommen, da von Ihnen keine hochbauliche Wirkung oder kein dauerhafter Schattenwurf ausgehen.

Bauliche Anlagen im Wurzelschutzbereich des festgesetzten Bestandsbaums sind nur unter Berücksichtigung der unter *Kapitel 7.3 Erhaltungsgebote* genannten Maßnahmen zulässig.

In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen der festgesetzten Bäume (= Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m). Diese Ausnahme dient dem Schutz der erhaltenswürdigen Bäume.

Von der Fahrbahn innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen muss auch wie in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 zum Schutz der Verkehrsteilnehmer ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

5.7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

Die Festsetzungen zur Wasserwirtschaft werden im 14.4 Niederschlagswasserentsorgung behandelt.

6. Immissionsschutz

Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Heidgraben für ein neues Wohngebiet an der Betonstraße (L 107), Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl. -Ing. Volker Ziegler, Mölln, März 2021

Die grundlegende Konzeption des Plangebietes ist dem Kapitel 4 zu entnehmen. Für die Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde ein Gutachten erstellt, dessen Zusammenfassung im Folgenden wiedergegeben wird:

"Die Berechnungen der von der Betonstraße (L 107) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen erfolgen nach RLS-19 auf der Grundlage einer Verkehrszählung im Jahr 2019 mit Umrechnung auf den Jahresdurchschnitt sowie mit Zuschlag von 1 dB(A) bzw. 25 % für eventuelle zukünftige Verkehrszunahmen.

Die flächendeckenden Ergebnisse für freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes sind für die Immissionshöhen 2,0 m (ebenerdige Außenwohnbereiche) und 5,6 m (1. Obergeschoss) als Anlagen 8 - 10 des Schallgutachtens beigefügt. Beispielhafte Darstellungen der Abschirmwirkung der beiden Wohngebäude in der ersten Baureihe an der Betonstraße können den Anlagen 11 - 13 des Gutachtens entnommen werden.

Ab der zweiten Baureihe werden die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht in allen Immissionshöhen eingehalten. In der ersten Baureihe des Planungskonzeptes vom Januar 2021 liegen die berechneten Beurteilungspegel an den nordöstlichen straßenparallelen Fassaden mit maximal 60 dB(A) am Tag und 52 dB(A) in der Nacht um 5 - 7 dB(A) über den Orientierungswerten sowie um 1 - 3 dB(A) über den als Abwägungshilfen heranziehbaren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. An den teilabgewandten nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseiten werden die Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte partiell überschritten.

Zur Auslotung der Schallschutzmöglichkeiten für die beiden Wohngebäude in der ersten Baureihe an der Betonstraße wird zunächst die Wirksamkeit einer abschirmenden Lärmschutzwand (oder eines Erdwalles) untersucht. Bei einer beispielhaften Anordnung einer Lärmschutzwand beidseitig der Planstraße (sofern die örtlichen Verhältnisse dies zulassen) müssten diese eine Höhe von 2,0 m über der Fahrbahnoberkante der Betonstraße bzw. von

2,5 m über dem Geländeniveau im Bereich der beiden Wohnhäuser aufweisen, um im EG (sowie in den ebenerdigen Außenwohnbereichen) am Tag den Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) sowie in der Nacht den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) weitgehend einzuhalten.

In den Obergeschossen würde diese Maßnahme keine Pegelminderungen bewirken. Um im 1. Obergeschoss eine gleichwertige Lärmreduzierung zum Erdgeschoss bei einer Wandhöhe von 2,0 m zu erreichen, müssten die Lärmschutzwände auf eine Höhe von 4,5 m über der Fahrbahnoberkante der Betonstraße aufgestockt werden.

Die Lärmschutzwände müssen gemäß ZTV-s 06 eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen mit hochabsorbierender Oberfläche an der Straßenseite (zur Verhinderung von reflexionsbedingten Pegelminderungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite). Sofern die Lärmschutzwände (oder stattdessen ein Erdwall) situationsbedingt mit größerem Abstand zur Straße errichtet werden, ergibt sich zur Erreichung des gleichen Schallschutzniveaus eine größere Höhe. Dies müsste dann planungsbegleitend ergänzend untersucht werden.

Alternativ kommt ggf. in Betracht, die Stellplätze für die beiden Wohngebäude in der ersten Baureihe nicht wie im Planungskonzept dargestellt beidseitig der Planstraße, sondern an den nordöstlichen Grundstücksgrenzen anzuordnen einschließlich Errichtung von Carportanlagen, deren Rückseiten bei entsprechender Höhe und Ausführung Abschirmwirkung entfalten.

Sofern an Gebäudeseiten Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien mit Beurteilungspegeln im Planungskonzept von bis zu 60 dB(A) am Tag angeordnet werden, könnte erwogen werden, diese durch Verglasungen zu schützen. Hierbei stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit angesichts der damit verbundenen Nutzungsnachteile sowie des Lärmbelastungsniveaus, das zumindest nicht über dem Orientierungswert für (ebenfalls dem Wohnen dienende) Misch- und Dorfgebiete liegt. Sofern die Abwägung zum Ergebnis kommt, zumindest das Erdgeschoss durch aktive Maßnahmen im Sinne der obigen Ausführungen zu schützen, dann wäre damit auch der Schutz der dazugehörigen Außenwohnbereiche gewährleistet. In den Obergeschossen kann eine Verringerung um 1 - 2 dB(A) durch Verschiebung der Baugrenzen erreicht werden.

Die trotz etwaiger — auf den Schutz des Erdgeschosses abzielender — aktiver Maßnahmen in den Obergeschossen verbleibenden Überschreitungen der Orientierungs- bzw. der Immissionsgrenzwerte bedingen über das übliche Maß hinausgehende baurechtliche Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (passiver Schallschutz). Dies gilt auch für das Erdgeschoss, wenn die Abwägung zum Ergebnis kommt, gänzlich auf aktive Lärmschutzmaßnahmen zu verzichten.

Eine abschließende Bewertung der aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen bleibt mit Berücksichtigung der sonstigen städtebaulichen Belange der Abwägung im weiteren Planungsverfahren vorbehalten."

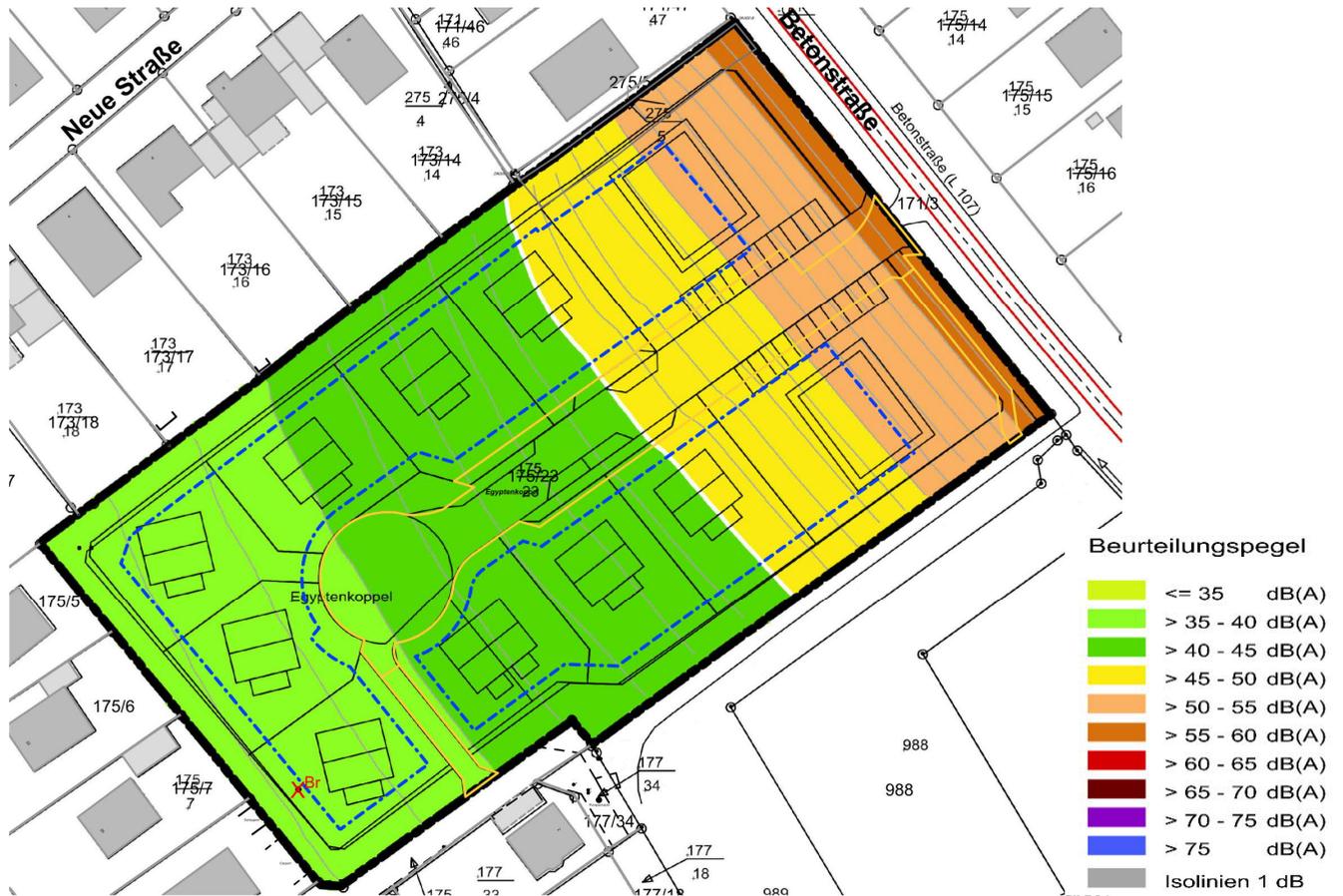


Abbildung 8 - Lärmkarte 1. OG, nachts mit Überschneidung der Baugrenzen und Verkehrsflächen

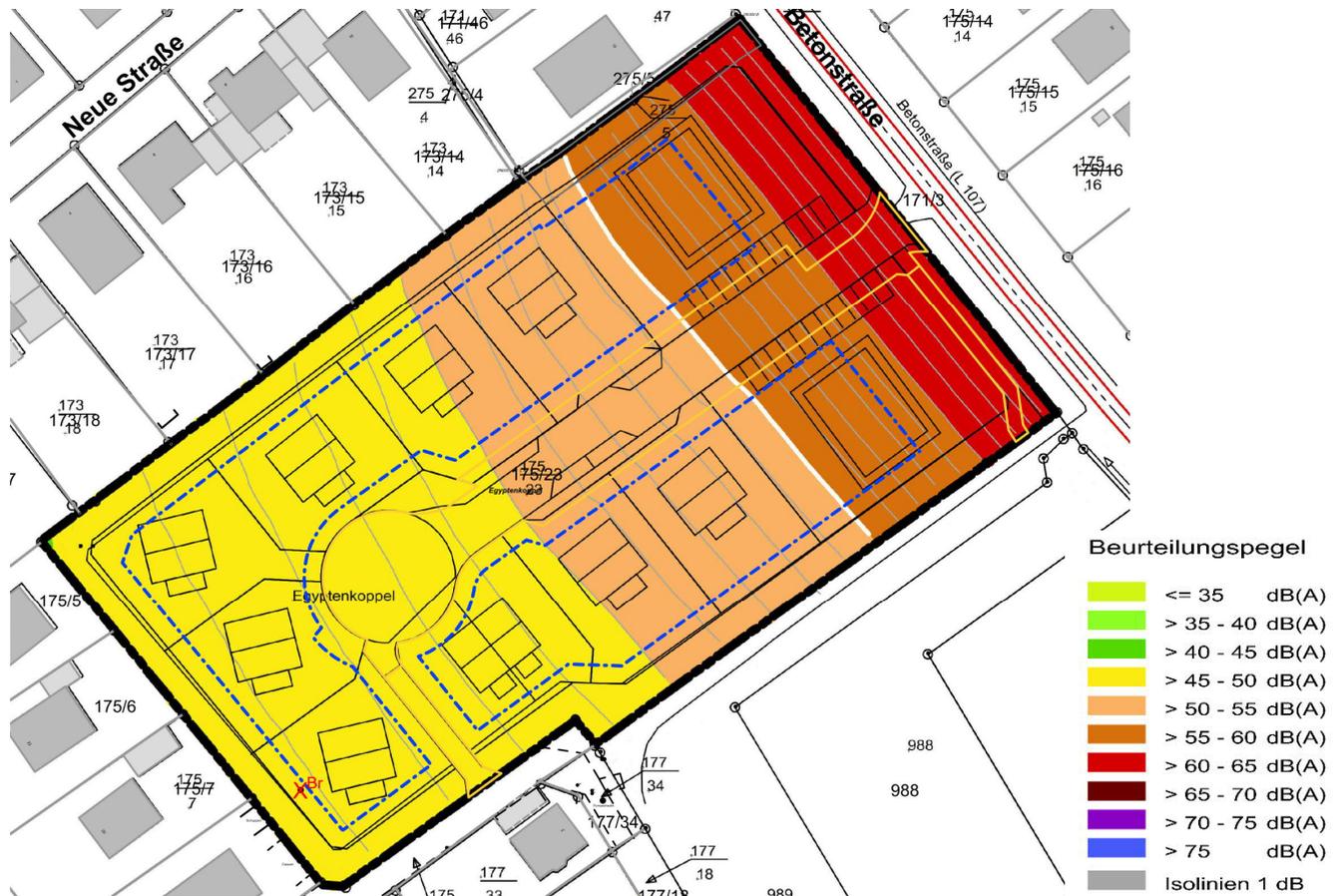


Abbildung 9 - Lärmkarte 1. OG, tags mit Überschneidung der Baugrenzen und Verkehrsflächen

Auswirkungen auf die Planung

Aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurde die Planung teilweise überarbeitet.

Die Gemeinde möchte Einfamilien- und Doppelhäuser im südwestlichen Bereich anordnen. Das seniorengerechte Wohnen wird zwischen Betonstraße und den Einfamilienhäusern verortet, da es aufgrund der größeren Gebäudehöhe als Barriere/Schallschutz wirkt. Zum Schutz der Erdgeschosse wird eine Garagen- oder Carportanlage zwischen den Wohngebäuden und der Betonstraße geplant, damit die Rückwand als aktiver Schallschutz wirken kann. Die Mindesthöhe wird von den vorgeschlagenen 2,0 m ab Fahrbahnkante auf 2,5 m erhöht. Dies entspricht in etwa einer Garagenhöhe, zudem ist die Schallschutzeinrichtung etwas weiter von der Straße abgerückt als im Gutachten vorgesehen.

Für die Obergeschosse ist passiver Schallschutz angedacht, da eine höhere Schallschutzwand von mind. 4,5 m als unverhältnismäßig und störend für das Ortsbild empfunden wird.

Als Reaktion auf die Lärmwerte werden jedoch die Baugrenzen von der Betonstraße (Verkehrslärm) abgerückt, so dass gem. Lärmkarten an der nordöstlichen Fassadenkante max. noch 59 tags dB(A) und 51 dB(A) nachts erreicht werden. So können zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten werden. Aus diesem Grund werden auch keine verglasten Außenwohnbereiche festgesetzt. Die Gemeinde schätzt ein, dass der Nutzen gegenüber den wirtschaftlichen Nachteilen und den Nutzungsnachteilen nicht verhältnismäßig ist. Zudem werden die Orientierungswert für ebenfalls dem Wohnen dienende Misch- und Dorfgebiete eingehalten.

Nachts werden jedoch schallgedämmte Lüftungen erforderlich und festgesetzt.

Für den Schutz des allgemeinen Wohngebietes werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Betonstraße ist an der jeweiligen Nordostgrenze der Teilgebiete WA 1 und 2 südwestlich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen eine mind. 2,50 m hohe (gemessen ab Fahrbahnmitte der Betonstraße) Schallschutzwand zu errichten. Alternativ kann auch eine Carport- oder Garagenanlage mit schallschützender Rückwand errichtet werden. Die Rückwand hat eine Schalldämmung von mind. 25 dB aufzuweisen mit hochabsorbierender Oberfläche an der Straßenseite.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 sind im Einwirkungsbereich der Betonstraße (L 107) Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Im in der Abbildung 10 gekennzeichneten straßennahen Plangebietsbereichen gelten Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches von $R'_{w,ges} = 33 \text{ dB}$ bis $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$.



Abbildung 10 - erforderliche Bau-Schalldämm-Maße mit Überschneidung der neuen Baugrenzen und Verkehrsflächen

Für vollständig von der Betonstraße abgewandte Gebäudeseiten entfallen die Anforderungen aufgrund der Gebäudeeigenabschirmungen.

Im Erdgeschoss dürfen die Anforderungen um 3 dB gemindert werden.

Die festgesetzten erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße gelten für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, deren Nutzung zum Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann. Für Aufenthaltsräume, die bestimmungsgemäß nicht für den Nachtschlaf genutzt werden, dürfen die Anforderungen um 2 dB gemindert werden.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderungen ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.

Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

- Zum Schutz der Nachtruhe müssen Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern oberhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten 45 dB(A) Isophone mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.
Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. Berücksichtigung vorgelagerte Baukörper, Lage der Räume, usw.) ein Beurteilungspegel zur Nachtzeit von 45 dB(A) oder weniger eingehalten werden kann.
- Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 zugrundeliegenden Parameter nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

7. Festsetzungen zur Grünordnung

Das Bebauungskonzept sieht vor, dass das Ortsbild sowie das verträgliche Miteinander der Nutzungen durch die Berücksichtigung und qualitätsvollen Weiterentwicklung der Grünstrukturen, sowie durch den Erhalt der schützenswerten Bäume unterstützt werden. Zu diesem Zwecke sind die in diesem Kapitel beschriebenen Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen worden.

7.1. Grünflächen

An den Plangebietsrändern sind Flächen als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt worden. Diese dienen der Eingrünung des Wohngebietes und als Abstand zur Nachbarbebauung. Die privaten Grünflächen dürfen als Garten, jedoch ohne bauliche Anlagen genutzt werden. Die nördlich öffentliche Grünfläche dient als Abstandsfläche zum Bestandsgraben.

Weiterhin ist am Wendehammer ein Quartiersplatz festgesetzt, der den neuen Anwohner als Treffpunkt dienen soll und z.B. gärtnerisch gestaltet werden kann.

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

7.2.1. Artenschutz - Pflegeschnitte / Baumfällungen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen 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.

Sofern ein Großbaum ab 0,4 m Stammdurchmesser gefällt werden muss, so ist der Baum zuvor auf Baumhöhlen zu prüfen. Wenn eine Baumhöhle vorhanden ist, so ist diese durch eine fachlich qualifizierte Person auf ggfs. Besatz mit Vögeln oder Fledermäusen zu prüfen. Sofern ein Besatz festgestellt wird, sind dann nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde die weiteren Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.

7.2.2. **Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung**

Bäume sowie auch die Gehölzstrukturen in Gärten beherbergen viele Insekten und dienen Fledermäuse üblicherweise auch als Nahrungsrevier. Von den in Deutschland vorkommenden Insektenarten sind etwa 70 Prozent nachtaktiv. Viele davon sind bereits in ihrem Bestand gefährdet. Haben Insekten eine künstliche Lichtquelle entdeckt, umfliegen sie sie bis zur völligen Erschöpfung oder sie kollidieren mit der Lampe, werden angesengt und verletzen sich dabei tödlich. Daher werden insektenfreundlichen Leuchtmitteln vorgeschrieben. Das gilt für alle Außenflächen, also Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, privaten Gartenflächen etc.

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Hecken, Bäumen und Grünflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

Eine direkte Beleuchtung der Hecken und Bäume ist unzulässig.

Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

7.2.3. **Artenschutz – Brutkästen**

Zum Schutz und zur Förderung der heimischen Vogelwelt sind im WA 1 und 2 mind. jeweils 2 Nistkasten für Gebäudebrüter anzubringen z.B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben.

Die Kästen sind in Süd-Ostrichtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zur Einigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

Die Mindesthöhe für Mauerseglerkästen und Einbausteine liegt bei ca. 3,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 6,0 m.

Mauersegler, Sperlinge und Mehlschwalben sind Koloniebrüter. Einzelne Kästen werden daher häufig nicht angenommen, hier sind Kastengruppen erforderlich.

7.3. **Erhaltungsgebote**

Ein Planungsziel der Gemeinde für den B-Plan Nr. 72 ist der Schutz und die Erhaltung der Bestandsbäume. Dafür wurden die erhaltenswerten Bäume ermittelt und mit einer Erhaltungsfestsetzung in Teil A – Planzeichnung versehen.

Dieser Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen durch die Pflanzung von mindestens 1 Hochstamm-Laubbaum mit Stammumfang mindestens 14-16 cm auf gleichem Grundstück.

Bei Bautätigkeiten im Wurzelschutzbereich (= Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Zu erhaltende Bäume und sonstige Gehölzbestände sind vor Beginn anderer Bautätigkeiten mit einem stabilen und fest verankerten unverrückbaren Bauzaun zu umgeben.
- Unvermeidbare Arbeiten bei Bäumen in deren Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind von der vom Baum abgewandten Seite auszuführen.
- Bei unvermeidbaren Arbeiten in Nähe zum Bäumen / Großbäumen sind die Stämme der Bäume mit einem effektiven Stammschutz zu versehen, z. B. aus umgelegten Drainagerohren mit stabilen Holzbohlen.
- Bei unvermeidbaren Tiefbauarbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten unter fachlicher Aufsicht eines Baumsachverständigen Wurzelsuchgräben herzustellen.
- Sofern beim Aufgraben Starkwurzeln auftreten / gefunden werden sollten, so sind fachgerecht saubere und glatte Schnitte herzustellen. Es ist nicht zulässig, z. B. mit einem Bagger oder anderem Großgerät Starkwurzeln abzureißen.

7.4. Anpflanzgebote

Bei der Gestaltung des Plangebietes sind auch gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Zur Gestaltung des Ortsbildes (Raumbildung), Verbesserung des Kleinklimas (Beschattung, Schutz vor Überhitzung, Staubbindung) sowie Gliederung und Belebung (lebendiges Element) größerer versiegelter Flächen ist die Pflanzung von Bäumen und Hecken von herausragender Bedeutung. Daher werden die folgenden Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen.

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

7.4.1. Pflanzung von Straßenbäume (Betonstraße)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Betonstraße sind mindestens 5 heimische und standortgerechte Hochstammlaubebäume (Stammumfang mind. 16 -18 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² auf einer Fläche von mind. 2 m x 3 m Größe vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Artenvorschläge für „Straßenbäume“:

Stieleiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

7.4.2. Begrünung privater Stellplatzanlagen

Private Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch Laubgehölzhecken auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzugrünen, um das Ortsbild aufzuwerten und als Beitrag zum Naturhaushalt.

Die angepflanzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Sollte dennoch ein Gehölz abging sein, ist ein neues Gehölz entsprechend dieser Festsetzungen anzupflanzen.

Artenvorschläge:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

7.4.3. Anpflanzen von Bäumen

Als belebendes Element in den Wohngebieten ist auf jedem Baugrundstück der Allgemeinen Wohngebiete je angefangene 500 qm Grundstücksfläche 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 oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Artenvorschläge:

Hochstämmige, heimische Obstbaumarten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

7.4.4. Anpflanzung von Hecken

Zur Gestaltung des Ortsbildes und Eingrünung der Plangebietsränder wird an den Plangebietsrändern eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Daher sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen mit der **Nummer (1)** mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecken auf einem mind. 2,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzstreifen ist breiter als 2,0 m. Damit kann flexibel auf die Wurzelbereiche bzw. Stämme der Bestandsbäume reagiert werden. Es ist möglich die Bestandsbäume in die Hecken mit einzubeziehen oder von Ihnen Abstand zu nehmen.

Es wird die Pflanzungen von unterschiedlichen Sträuchern aus der Pflanzliste empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kirschlorbeersträucher keine heimischen Pflanzen sind und wenig bis gar keine Nahrung für Insekten oder Vögel bieten. Da gem. den Festsetzungen nur heimische Sträucher zulässig sind, sind auf den Anpflanzflächen keine Kirschlorbeersträucher und andere nicht heimische Pflanzen anzusiedeln. Geeignete Gehölze sind der nachfolgenden Liste zu entnehmen. Die Liste ist nicht abschließend.

Artenvorschläge:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Zur Begründung der Lärmschutzwand an der Betonstraße wird ebenfalls eine Festsetzung aufgenommen. Hier ist eine auf Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen mit der **Nummer (2)** eine mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecke auf einem mind. 1,5 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 2 Gehölze je lfd. Meter der Strecke zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Artenvorschläge

Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

8. Festsetzung zur äußeren Gestaltung gem. 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.

8.1. Dächer

Entsprechend den Festsetzungen im B-Plan Nr. 22 sind für die Hauptgebäude in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Im WA 1 und WA 2 ist für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 0 bis 48 Grad zulässig, da an das seniorengerechte Wohnen ggf. andere Anforderungen gerichtet werden.

Abweichende Dachneigungen (auch Flachdächer) sind in allen Teilgebieten zulässig bei Garagen, Carports, Nebenanlagen und bei Gebäudeteilen der Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudefläche, wie z. B. Wintergärten. Zudem sind Flachdächer bei Gebäudeteilen zulässig, die begrünt werden.

Zugunsten eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind bei aneinander grenzenden Doppelhaushälften einheitliche First- und Traufhöhen sowie einheitliche Materialien und Farben zu verwenden. Bei der Errichtung von Gründächern, darf von dieser Vorgabe jedoch abgewichen werden.

Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen und schwarzen Materialien zu decken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer sowie Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Diese Festsetzungen dienen der geordneten Gestaltung des Ortsbildes.

8.2. Dachbegrünung / Photovoltaik

Gründächer produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung, speichern Regenwasser und verdunsten es langsam und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Neben den ökologischen Vorteilen für Flora und Fauna verstärkt eine Dachbegrünung die Dämmeigenschaften des Daches. Sie wirkt hitzeabweisend im Sommer und wärmedämmend im Winter. Dies steigert die Wohnqualität bei weniger Energieverbrauch. Zum anderen trägt eine Bauwerksbegrünung zur ästhetischen Aufwertung des Gebäudes und Baugebietes bei und mindert die Regenwasserlast.

Mit der zunehmenden Notwendigkeit, fossile Brennstoffe nicht nur im Stromsektor, sondern auch im Wärme- und Verkehrsbereich durch erneuerbare Energien zu ersetzen, wird der Bedarf an Photovoltaikanlagen in den kommenden Jahren deutlich steigen. Der Fokus beim Ausbau der Photovoltaik in Europa sollte gem. „Hintergrundpapier: Der naturverträgliche Ausbau der Photovoltaik“¹ des NABU verstärkt auf die Dachanlagen von Gebäuden gelenkt werden. „Hier besteht großes Potenzial, insbesondere für die Energieversorgung urbaner Räume. [...] Um Straßen und Häuser zu bauen, werden Böden versiegelt – mit gravierenden Auswirkungen für die Umwelt. Die Biodiversität geht zurück oder verschwindet sogar vollends. Aus diesem Grund ist es wichtig, versiegelte Flächen effektiv und effizient zu nutzen“

Solaranlagen auf Dächern sind langlebig und produzieren über Jahrzehnte Strom. Zusätzlich erhöht eine PV-Dachanlage den Immobilienwert und mindert die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen und den fluktuierenden Preisen.

Die Kombination von Gründächern und Solaranlagen ist möglich und wurde vielerorts angewendet.

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden daher bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie) und Gründächer ausdrücklich empfohlen.

8.3. Fassadengestaltung

Die folgenden Festsetzungen orientieren sich, wie im Kapitel 4 beschrieben, am B-Plan Nr. 22 und dienen der geordneten Gestaltung des Ortsbilds.

Im Plangebiet ist die Außenhaut der Hauptgebäude und Garagen in rotem bis rotbraunem Mauerwerk/Verblendmauerwerk, in weiß gestrichenem bzw. geschlämmtem Sichtmauerwerk oder in weißem Putz auszuführen. Zulässig sind die vorgenannten Materialien auch in hellgelbem Farbton sowie eine Kombination aus den verschiedenen Materialien und Farben. Zulässig sind auch Fassadenbegrünungen.

Für aneinander grenzende Doppelhaushälften 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.

¹ <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/solarenergie/210421-nabu-infopapier-photovoltaik.pdf>

8.4. Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,5 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich 0,5 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung von mind. 1,50 m hohen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Es kann auch ein freier Übergang zwischen Grundstücke und Straße ohne Einfriedungen gestaltet werden.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der neuen Planstraße vor dem Baugrundstück (in Fahrbahnmitte).

In den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen und von Grundstücksein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch und damit unzulässig.

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.

Diese Maßnahmen dienen der Eingrünung des Straßenraums und der öffentlichen Grünflächen und sind somit Maßnahme für das Ortsbild.

Zur einfacheren Umsetzung der Festsetzung wurden Artenvorschläge aufgenommen, von denen aber auch abgewichen werden darf.

Sträucher:

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Gemeine Holzbirne (*Pyrus communis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

Kletterpflanzen:

Waldrebe (*Clematis alpina*)
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

8.5. Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil (WA 1 und WA 2: mind. 40 %, WA 3 und 4: mind. 55 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.).

Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

Die Festsetzung dient dem Naturschutz und der Regenwasserversickerung.

8.6. Ausschluss von Schottervorgärten

„Schotter- und Kiesgärten“ werden in Deutschland immer beliebter. Sie enthalten jedoch meist nur wenig oder gar keine Pflanzen. Gerade Vorgärten und kleine Grünflächen haben eine besondere Bedeutung für die Artenvielfalt und das Klima in der Stadt. Der Naturschutzbund Deutschland ist der Überzeugung, dass sie sogenannte ökologische Trittsteine für Pflanzenarten, Insekten und Vögel bilden, die auf der Suche nach Nahrung und Nistplätzen von Trittstein zu Trittstein wandern. Grünflächen liefern saubere, frische Luft. Kies- und Steinflächen heizen sich dagegen stärker auf, speichern Wärme und strahlen sie wieder ab. Aus gestalterischen Gründen und zum Vorteil des Naturschutzes und des Gemeindeklimas werden „Schottervorgärten“ daher folgendermaßen ausgeschlossen:

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies und anderen Materialien wie z. B. Rindenmulch oder Holzhackschnitzel auf einer Durchwurzelungsschutzfolie oder einem Geotextil ist unzulässig.

Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen Erschließungsanlage (neue Planstraße) und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, Front des Hauptgebäudes.

8.7. Private Stellplätze

Damit die öffentlichen Verkehrsflächen nicht vom ruhenden Verkehr belastet werden, sind Festsetzungen zu den auf den Privatgrundstücken herzustellenden Stellplätzen im B-Plan aufgenommen worden.

Die Ermittlung der Zahl der notwendigen privaten Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlenliste. Bei Bauvorhaben, die mit dieser Liste nicht erfasst werden, sind die Richtzahlen naheliegender Nutzungsarten als Referenz anzuwenden. Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlichen Nutzungen, ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit
Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 1,5 je Wohneinheit	Mind. 2 barrierefrei erreichbare und überdachte Stellplätze je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen, Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte	Mind. 1 barrierefrei erreichbarer Stellplatz je 1 Beschäftigten

8.8. Abfallbehälter

In den Teilgebieten WA 1 und 2 sind die von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Abfallboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter in voller Höhe entweder durch Hecken einzugrünen, mit berankten Pergolen zu überspannen oder mit begrünten Zäunen zu umgeben.

Diese Festsetzung dient dem Ortsbild und der Eingrünung des Wohngebietes.

8.9. Abgrabungen, Aufschüttungen / Höhenangleichungen

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

Damit keine unansehnliche ortsunangemessene Situation durch ggf. erforderlich werdende Höhenangleichung entsteht, z.B. durch Spundwände, sind die Geländeübergänge der neuen Baugrundstücke zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

Das hat zur Folge, dass die Abböschung auf den Wohngebietsflächen erfolgen muss. Die Breite, Höhe und der Winkel der Abböschung werden durch die Anforderungen vor Ort (abzuböschender Höhenunterschied bzw. Haltbarkeit der Böschung bei entsprechendem Böschungswinkel) geklärt. Weitere Festsetzungen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch ohne Abböschung hergestellt werden, wenn dadurch das Ortsbild und die benachbarten Privatgrundstücke nicht negativ beeinträchtigt werden. Hierfür ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich.

8.10. 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.

9. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Geest und Marsch Südholstein, Amtsstraße 12, 25436 Moorrege, Fachbereich Bauen und Liegenschaften eingesehen werden.

9.2. Brunnen

Gemäß Hinweis der unteren Wasserbehörde ist an der Westgrenze ein 16 m tiefer Brunnen verzeichnet, der auch als Notbrunnen fungieren sollte und auch als Feuerlöschbrunnen diene. Der Brunnen ist ggf. fachgerecht gemäß den anerkannten Regeln der Technik zurückzubauen.

9.3. Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten 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 (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

9.4. Anfallender Bodenaushub

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

9.5. 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.

9.6. 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.

10. Landschaftsplanerische Belange und Belange des Artenschutzes

Auswirkungen der Planung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Planaufstellung erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, da keine UVP-Pflichtigkeit besteht, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (-> eine Betroffenheit eines Natura-2000-Gebietes ist nicht erkennbar) und da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die festgesetzte Grundfläche in dem Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m².

In diesem Kapitel wird dargelegt, welche Auswirkungen die Planung bzw. die Planrealisierung hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung haben und es werden Umfang und Art der ggfs. zuzuordnenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation ermittelt und benannt. Trotz der Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich können dies grundsätzlich vor allem zu beachtende Aspekte geschützter Biotope und des Artenschutzes sein.

Die sonstigen Umweltbelange wie Immissionsschutz (-> Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit vor allem mit Blick auf den Immissionsschutz), Wasser (-> Flächenentwässerung), Boden (-> ggf. belastete Böden, Bodenmanagement, Aufschüttungen und Abgrabungen, etc.), Fläche (-> Flächeninanspruchnahme, ggf. bodenordnende Maßnahmen), kulturelles Erbe (-> ggf. vorkommende Kulturdenkmale), sonstige Sachgüter (bestehende Nutzungen und Nutzungsrechte) werden in Zusammenhang mit anderen Kapiteln der Begründung behandelt. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung in einem darzulegenden Maße bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft zu bewertungs- und planungserheblichen Auswirkungen führen wird, da durch die Neubebauung keine Emissionen erwartet werden, die über das allgemeine Maß einer innerörtlichen Baufläche hinausgehen.

Mit Blick auf etwaige Folgen der Planaufstellung ist festzuhalten, dass für die Flächen eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Demzufolge wird die neue Bebauung zu keinen kompensationspflichtigen Eingriffen in das Schutzgut Boden führen, solange für die geplanten Gebäude und alle sonstigen

Versiegelungsflächen einschließlich der Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätze etc. einen Gesamtanteil wie es dem innerörtlichen Bereich entspricht, nicht überschreitet. Eine solche Überschreitung der zulässigen Gesamtversiegelungsfläche ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.

10.1. Auswirkungen der Planung auf Schutzgebiete / geschützte oder besondere Landschaftselemente

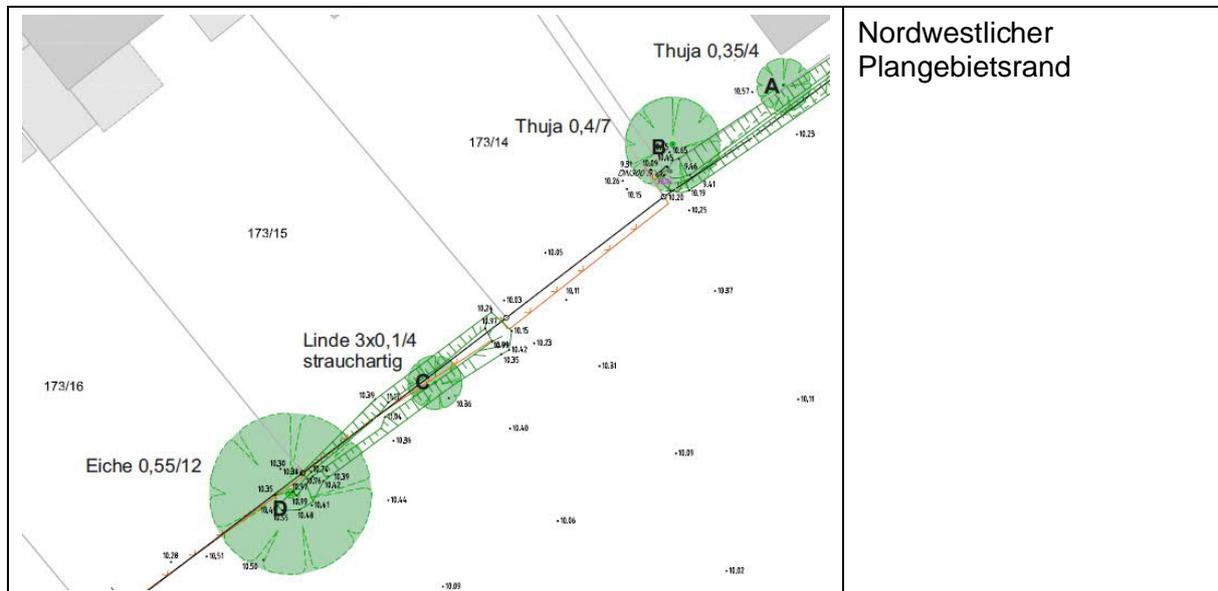
Im Plangebiet besteht kein Schutzgebiet gemäß § 23 bis § 29 BNatSchG.

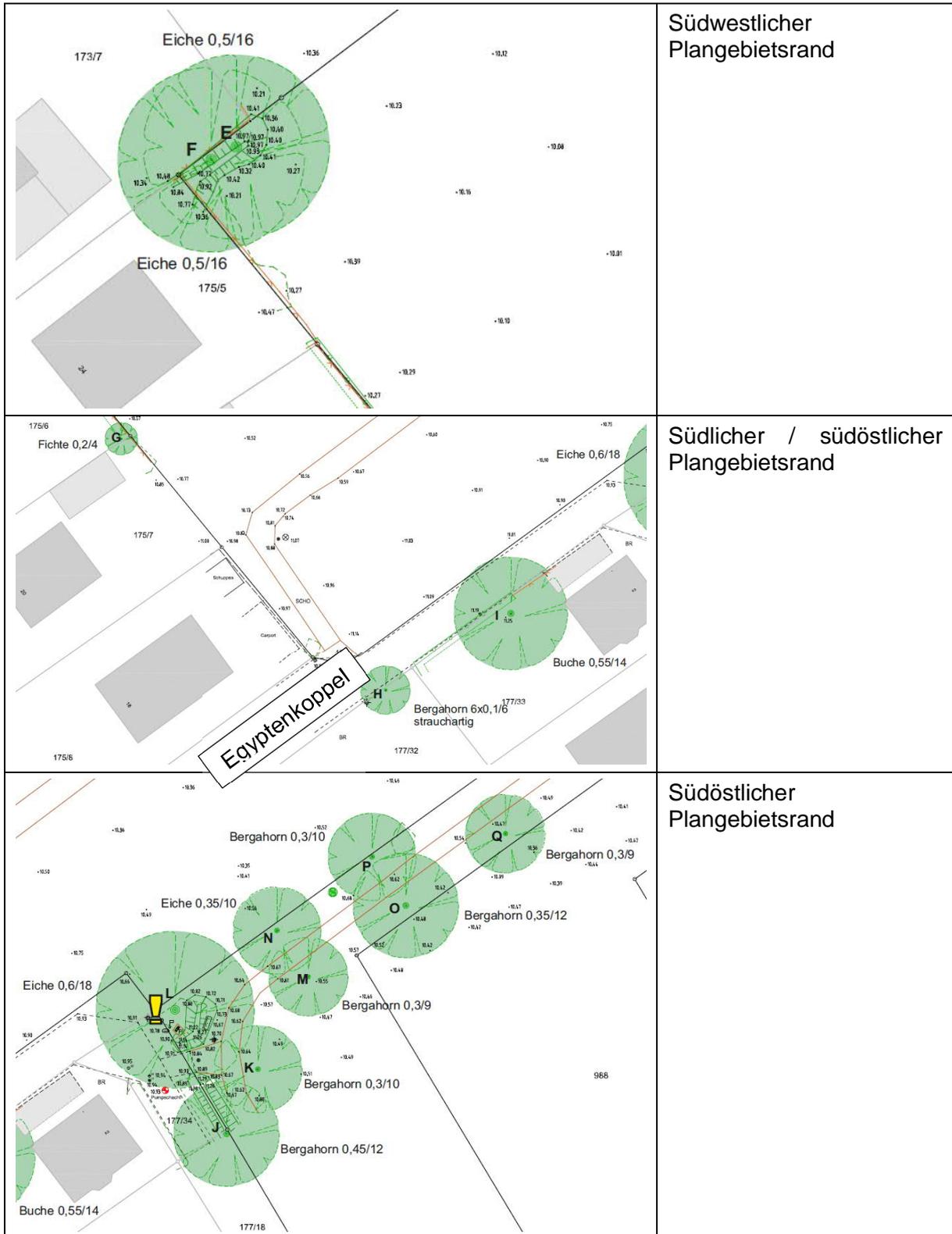
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und / oder nach § 21 LNatSchG sind im Plangebiet oder daran angrenzend nicht vorhanden.

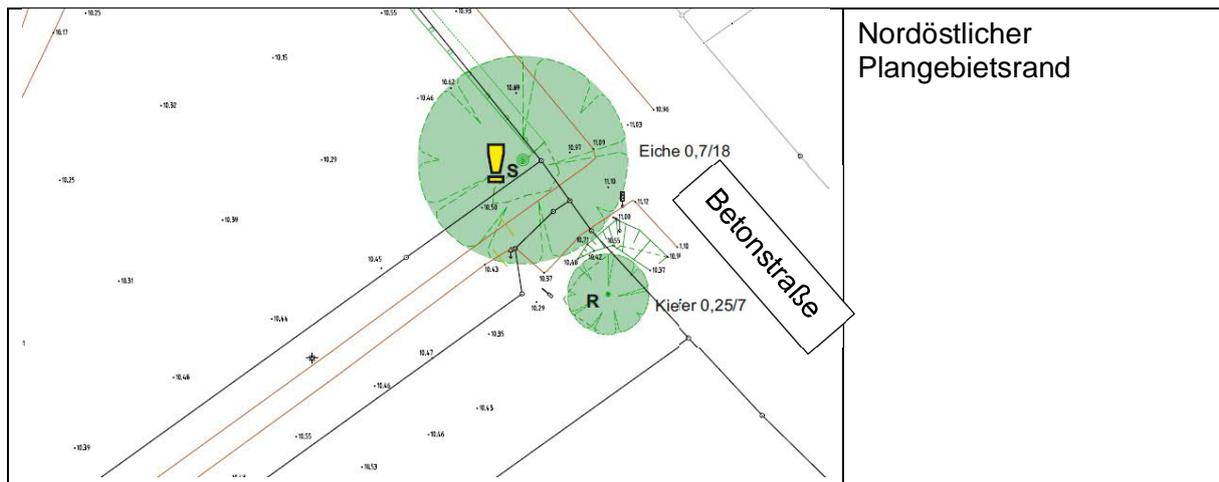
Auch ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in innerhalb einer solchen Nähe, dass eine darstellbare beeinträchtigende Wirkung auf ein Natura-2000-Gebiet zu erwarten sein könnte (Entfernung > 3 km).

Für die Gemeinde Heidgraben besteht keine Baumschutzsatzung.

Landschafts- bzw. ortsbildprägende Bäume nach § 8 Abs. 1 Nr. 9 gemäß des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ vom 20.01.2017, Ziffer 3.4, sind in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von 2 Metern oder mehr oder Bäume, die aufgrund eines besonderen Stand-ortes, einer besonderen Wuchsform oder auch in Gruppen / Reihen von hervorgehobener Bedeutung im Landschafts- bzw. Ortsbild sind. Da Baumstämme in den seltensten Fällen wirklich kreisrund entwickelt sind, wird der vermessungstechnisch ermittelte Stammdurchmesser für landschaftsprägende Bäume auf 0,6 m Stammdurchmesser abgerundet und für diese Planung anstelle des rechnerischen Durchmessers von ca. 0,64 m als maßgeblich angewendet. Im bzw. am Plangebiet sind dies die in den nachfolgenden Abbildungen mit einem gelben Ausrufezeichen gekennzeichneten Bäume (die Bäume sind in alphabetischer Reihenfolge entgegen dem Uhrzeigersinn dargestellt) – alle Bäume stehen an den Außenseiten des Plangebiets:







Da die vorhandenen Bäume bei Größen mit Stammumfang < 2 m zwar nicht prägend, aber doch für das Orts- bzw. Landschaftsbild von Bedeutung sind, sollen auch sie erhalten werden. Zudem ist zu beachten, dass auch außerhalb des Plangeltungsbereichs stehende Bäume eine Wirkung auf das Plangenbiet haben können (z. B. wenn die Kronentraufbereiche hineinragen) und dass außerhalb stehende Bäume auch nicht durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden dürfen.

Zugleich ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und infolgedessen durch den möglichen Verlust der nicht prägenden Bäume zwar kein Kompensationserfordernis entstehen würde, aber dennoch ein erheblicher Verlust für den innerörtlichen Grünbestand.

Zur Erhaltung von Bäumen sind grundsätzlich Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen nach der DIN18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ umzusetzen, um die Voraussetzungen für eine Erhaltung der Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs und in dessen Nähe zu schaffen.

Maßnahmen zum Schutz der Bäume sind in Kapitel 10.3 aufgeführt.

10.2. Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes

Es ist durch die plangebende Gemeinde Heidgraben und im Zuge der Planrealisierung durch den Ausführenden von (Bau-)Tätigkeiten sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht verletzt werden.

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. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zum Schutz und zur Förderung der heimischen Vogelwelt sind in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 2“ jeweils mindestens 2 Nistkasten für Gebäudebrüter anzubringen z. B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben. Die Kästen sind in Süd- und / oder Ostausrichtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zur Einigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise: Die Mindesthöhe für Mauerseglerkästen und Einbausteine liegt bei ca. 3,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 6,0 m.

Im Plangebiet sind keine artenschutzrechtlich zu beachtenden Pflanzenvorkommen bekannt und aufgrund der bestehenden Nutzungs- und Biotoptypen auch nicht zu erwarten.

Zur Planung wird anhand der im Plangebiet bestehenden Biotoptypen (grünlandartiger Bewuchs auf der Fläche eines ehemaligen Kleingartengeländes, Bäume gemäß obiger Darstellung, ein offener Graben im Nordwesten an der Grenze zu sowie auf Flurstück 275/5, Schnitthecken, angrenzende Wohngrundstücke mit Gartenanlagen, Fußweg mit Randstreifen südlich angrenzend, Stichweg im Süden / Südwesten angrenzend, Betonstraße im Nordosten angrenzend) eine Potenzialanalyse vorgenommen und es sind somit die folgenden potenziell vorkommenden Arten wie reale Vorkommen im Zuge der Planung zu berücksichtigen:

- Im Bereich der Gebäude (auch in Nähe des Plangeltungsbereichs) sowie in den Gehölzen aller Art (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 wie z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) können außerhalb des Plangebiets Brutplätze einnehmen und das Plangebiet zur Nahrungssuche aufsuchen.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und auch in ggfs. von Baumaßnahmen (wie z. B. Lärm und Bewegungen) betroffenen Bäumen nicht anzunehmen.

Vorkommen von Offenlandvögeln sind für die grünlandartig entwickelte Plangebietsfläche nicht bekannt und werden aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes mit daraus resultierenden häufigen Störungen ausgeschlossen, so dass eine Betroffenheit dieser „ökologischen Gilde“ der Brutvögel nicht zu erwarten ist.

- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie vor allem von den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in Gebäuden der umgebenden Bauflächen und in Höhlen von Großbäumen bestehen. In Altgebäuden der Umgebung können Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden; im Plangebiet sind keine Winterquartiere vorhanden.

Das Plangebiet und hier insbesondere die verschiedenen Gehölzbestände weisen eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

- Aufgrund der intensiven Pflege/ Nutzung in Verbindung mit vielen Hautieren (vor allem Katzen) wird für die Gehölzstrukturen kein Potenzial für ein Vorkommen der Haselmaus festgestellt. Zudem wurden bei der Geländebegehung keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von Haselmäusen gefunden. Es ist keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen.
- Ein naturnahes Gewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Der Graben auf Flurstück 275/5 (Verbandsgewässer Nr. 83) geht an beiden Enden in Verrohrungen über, so dass er kein Potenzial als Amphibienhabitat aufweist. Von nah gelegenen Gewässern und auch aus Gartenteichen können ggf. Amphibien der störungstoleranten Arten Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch während der Landlebensphase ggf. auch in das Plangebiet gelangen.

Die Arten sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Laubfrosch, Moorfrosch oder Kammmolch) liegen auch in Kenntnis der Datenauskunft des LLUR zum Bebauungsplan Nr. 22 als Auszug aus dem dortigen „Artenkataster“ vom 01.02.2018 nicht vor. Hinweise auf ausgeprägte Wanderstrecken liegen auch vor dem Hintergrund der an drei Seiten umgebenden bebauten Ortslage und der Betonstraße mit nur im Osten angrenzenden offenen Lebensräumen nicht vor.

- Gewässer / Fließgewässer sind – abgesehen von dem Graben auf Flurstück 275/5 - nicht vorhanden, so keine anderen Tierarten mit einer Bindung an Gewässerhabitate vorkommen können.
- Reptilien (z. B. Blindschleiche oder Waldeidechse) können ggfs. an den Plangebietsrändern vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitate sind nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Datenauskunft aus dem Artenkataster des LLUR zum Bebauungsplan Nr. 22 wurden mit Datum vom 01.02.2021 von dort keine planungsrelevanten Tiervorkommen mitgeteilt.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt. Die Gemeinde Heidgraben verzichtet in Kenntnis der Auskunft des LLUR und aufgrund der o. g. grundsätzlich eher allgemeinen Bedeutung der Plangebietsflächen mit angrenzend bestehenden Bebauungen und Gartenanlagen sowie aufgrund der geplanten Erhaltung der Großbäume auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz.

Das Plangebiet liegt nicht in einem oder an einem Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG. Auch ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in einer bewertungsrelevanten Nähe, so dass eine Betroffenheit einer besonders oder streng geschützten Tierart nicht anzunehmen ist.

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 vorbehaltlich anders lautender Ergebnisse während des weiteren Planaufstellungsverfahrens 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?
Reptilien	Nein	<p>In dem Plangebiet sind keine Kernhabitats der Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten (Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Grundstückteilen, die zur Bebauung anstehen, aufhalten.</p> <p>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Amphibien	Nein	<p>Kleingewässer werden durch die Planung nicht verändert. Es verlaufen hier keine Hauptwanderwegen. Es kann nur sein, dass einzelne Individuen der Erdkröte, des Teichmolchs und des Grasfrosches sich ggf. während der Landlebensphasen innerhalb des Plangebiets aufhalten.</p> <p>Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen von Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch hierdurch nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Vögel	Ja / Nein	<p>„Ja“ bezieht sich darauf, dass Gehölze als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung sind.</p> <p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt.</p> <p>„Nein“ bezieht sich darauf, dass ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG bei Einhaltung der Schonfrist für Arbeiten an Gehölzen aus § 39 Abs. 5 BNatSchG nicht vorliegen wird.</p>
Säugetiere - Fleder- mäuse	Ja / Nein	<p>„Ja“ bezieht sich darauf, dass alle Fledermausarten streng geschützt gem. § 7 BNatSchG sind, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die synanthropen Arten</p>

		<p>Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus nicht auszuschließen ist. Quartiere können in Großbäumen mit Höhlen oder mit z. B. abgelösten Rindenpartien bestehen.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p>„Nein“ bezieht sich darauf, dass in Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG bei Umsetzung einer örtlichen Überprüfung vor der Durchführung von Arbeiten an potenziellen Quartierstandorten (Höhlenbäume und Altbäume, Altgebäude) und bei rechtzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht vorliegen.</p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es sind bezüglich der Haselmaus keine Vorkommen anzunehmen, keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezüglich Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Libellen	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Weichtiere	Nein	<p>Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Käfer	Nein	<p>In dem Plangebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor. Für die Großbäume liegen keine Hinweise auf ausreichend große Mulmbildungen vor und zudem werden ausreichend alte Großbäume aufgrund der Planaufstellung / Planrealisierung nicht entfallen müssen.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</p>

Bezüglich des Schutzes von Vogelarten sind gemäß der obigen Aufstellung Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten in Baumhöhlen sind einzelfallbezogene Überprüfungen von potenziellen Quartierbäumen vorzunehmen und ggfs. werden geeignete Maßnahmen zur Erhaltung der Arten umzusetzen sein.

10.3. Umzusetzende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

10.3.1. Maßnahmen zum Schutz von Fledermaus- und Vogelquartieren

Es ergeben sich aufgrund der möglichen Fledermaussommerquartiere in Großbäumen sowie aufgrund des Vorkommens von Vogelnist- und Aufzuchtplätzen während des Sommerhalbjahres zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Maßnahmenerfordernisse, die wie folgt umzusetzen sind:

- 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. Daher sollten solche Arbeiten im Bedarfsfall rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden.
- Sofern - anders als es nach der Planung vorgesehen ist - ein Großbaum ab 0,4 m Stammdurchmesser aus derzeit nicht bekannten Gründen gefällt werden muss, so ist der Baum zuvor auf Baumhöhlen zu prüfen. Wenn eine Baumhöhle vorhanden ist, so ist diese durch eine fachlich qualifizierte Person auf ggfs. Besatz mit Vögeln oder Fledermäusen zu prüfen. Sofern ein Besatz festgestellt wird, sind dann nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde die weiteren Maßnahmen festzulegen und umzusetzen.
- Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen insektenfreundlich auszuführen.

Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Hecken, Bäumen und Grünflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird. Eine direkte Beleuchtung der Hecken und Bäume ist zu vermeiden.

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX-Leuchten) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

- Im Rahmen der Planrealisierung sollte auch eine bedarfsabhängige Abschaltautomatik geprüft werden zur Minimierung der Lichtemissionen und zur Reduzierung des Energieverbrauchs.

Bei Beachtung / bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogel- und Fledermausarten bzw. keine Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

10.3.2. Maßnahmen zum Schutz von Bäumen

Zum Schutz von Großbäumen wird es angeraten, einen Baumsachverständigen bereits vor Beginn der Bautätigkeiten hinzuzuziehen, damit bei der Bauausführung die erforderlichen Maßnahmen der

- DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der
- RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie der
- ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S. fachgerecht umzusetzen zum Schutz und zur Erhaltung des Baumbestands

... umgesetzt werden.

Dazu gehören insbesondere bei den mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume und der planzeichnerisch dargestellten Kronentraufbereiche zzgl. eines 1,5 m messenden Umkreises Bäume diese Maßnahmen:

- Der Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m darf außerhalb bestehender Zufahrten / Wege / Straßen nicht befahren werden, nicht für Aufschüttungen oder Abgrabungen und nicht als (Zwischen-)Lagerfläche genutzt werden, um Schäden an Wurzeln, Stamm und Krone zu vermeiden.
Diese Maßgabe gilt auch für die Herstellung von Retentions- und Versickerungsmulden für Oberflächenwasser.
- Zu erhaltende Bäume / Baumgruppen und sonstige Gehölzbestände sind vor Beginn anderer Bautätigkeiten mit einem stabilen und fest verankerten unverrückbaren Bauzaun zu umgeben.
- Unvermeidbare Arbeiten bei Bäumen in deren Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind von der vom Baum abgewandten Seite auszuführen
- Bei unvermeidbaren Arbeiten in Nähe zum Bäumen / Großbäumen sind die Stämme der Bäume mit einem effektiven Stammschutz zu versehen, z. B. aus umgelegten Drainagerohren mit stabilen Holzbohlen.
- Bei unvermeidbaren Tiefbauarbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten unter fachlicher Aufsicht eines Baumsachverständigen Wurzelsuchgräben herzustellen.
Sofern beim Aufgraben Starkwurzeln auftreten / gefunden werden sollten, so sind fachgerecht saubere und glatte Schnitte herzustellen. Es ist nicht zulässig, z. B. mit einem Bagger oder anderem Großgerät Starkwurzeln abzureißen.
- Zum Schutz Im Rahmen der Baustelleneinweisung, des Baubeginns und voraussichtlich auch während der Bauzeit wird die Einsetzung einer qualifizierte Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen empfohlen zur Sicherstellung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bäume.

10.3.3. Maßnahmen zur Kompensation der Baumverluste

Aufgrund der geplanten Erhaltung aller Großbäume entstehen durch die Planrealisierung keine Kompensationserfordernisse.

10.3.4. Maßnahmen zur Gestaltung der Plangebietsflächen

- Private Stellplatzanlagen mit mehr als 4 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*)

- Es wird ferner empfohlen, auch alle weiteren KFZ-Stellplätze und Zufahrten durch Hecken gegenüber den Wohngebäuden bzw. gegenüber privaten Außenwohnbereichen, Spielflächen und Fassadenseiten mit Fenstern abzugrenzen, um hier Störungen durch die KFZ zu minimieren.
- 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 oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Es wird für die Grundstücke entlang der südöstlichen Seite des Plangebiets empfohlen, diese Baumpflanzungen in einer Reihe parallel zu bestehenden Zuwegungen / Wegverbindungen anzulegen.

Artenvorschläge für „Hausbäume“:

Hochstämmige, heimische Obstbaumarten (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetsche)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Entlang der bestehenden Zuwegungen / Wegverbindungen sind ferner zur Ergänzung der bestehenden Bäume an der südöstlichen Plangebietsseite folgende Arten geeignet:

Stieleiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

- Im Verkehrsraum der Planstraße einschließlich der straßenbegleitenden Versickerungsmulden wird empfohlen mittelkronige, heimische und standortgerechte Hochstammlaubbäume (Stammumfang mind. 16 -18 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes sollte eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² auf einer Fläche von mind. 2 m x 3 m Größe vorgehalten und dauerhaft begrünt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Artenvorschläge für „Straßenbäume“:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

➤ Dieser Vorschlag wird nicht als Festsetzung aufgenommen um flexibel auf die Ansprüche der Versickerungsmulden reagieren zu können und deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Die Pflanzungen werden bei der Ausbauplanung weitergehend geprüft..

- Im Verkehrsraum der „Betonstraße“ einschließlich der straßenbegleitenden Versickerungsmulden und Saumstreifen sind mindestens 5 heimische und standortgerechte Hochstammlaubbäume (Stammumfang mind. 16 -18 cm) zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² auf einer Fläche von mind. 2 m x 3 m Größe vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang entsprechend dieser Festsetzung zu ersetzen.

Artenvorschläge für „Straßenbäume“:

Stieleiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

- Für alle Baumpflanzungen im Plangebiet sollen Kugelformen und andere Formgehölze aufgrund der geringen Raumwirkung für die Allgemeinheit nicht verwendet werden.
- Parallel zur „Betonstraße“ wird eine Carport-Reihe und / oder sonstigen Nebenanlagen geplant. Entlang der zur „Betonstraße“ gewandten Seite dieser Carports / Nebenanlagen ist jeweils in einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen eine zusammenhängende Laubgehölzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 2 Gehölze je lfd. Meter der Strecke zu pflanzen .

Artenvorschläge für diese Heckenpflanzung sind:

Stieleiche (*Quercus robur*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Die Pflanzung von Arten wie Thuja, Scheinzypressen und Kirschlorbeer ist nicht zulässig.

- An den Rändern sind ebenfalls Heckenpflanzungen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Es ist eine mind. 1,50 m hohe, heimische, standortgerechte Laubgehölzhecke auf einem mind. 2,0 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege 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.

11. Energieeinsparung/ Umweltvorsorge

Klimaforscher und Meteorologen prognostizieren für die kommenden Jahrzehnte mehr Winterregen, trockenere Sommer, verstärkte Bodenerosionen, mehr Extremwetterlagen, mehr Hitzetage, mehr Starkregen und vermehrtes Auftreten von Tornados - Ereignisse mit problematischen Folgen für Natur und Umwelt.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind nach § 1 Abs. 5 BauGB als planerische Ziele festgesetzt. Demnach soll die städtebauliche Planung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen. Nachfolgend werden Empfehlungen an die Bauherren aufgeführt, um die umweltrelevante Beeinträchtigungen zu verringern.

Auf die Vorteile von Gründächern und erneuerbaren Energien wurde bereits im Kapitel 8.2 näher eingegangen. Diese Empfehlungen werden an dieser Stelle auch über das festgesetzte Maß hinaus empfohlen.

Die gesetzlichen Standards zur **Energieeinsparung** und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüberhinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber GEG 2019 / EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben.

Weitere Maßnahmen zur **Reduktion von schädlichen Klimagasen** sind zum Beispiel: Ladepunkte für Elektro-PKW, Elektro-Roller und Elektro-Fahrräder. Diese liefern einen positiven Beitrag zum Klimaschutz durch die Reduktion der CO²-Emissionen.

Die **Versorgung** des neu entstehenden Wohnquartieres mit Warmwasser und Heizungsenergie ist durch den Einsatz von z.B. Blockheizkraftwerk mit Brennstoffzellentechnologie und Stromspeicher per Hausakku zukunftsfähig und nachhaltig sowie klimaschonend und nahezu CO²-neutral.

Weiterhin wird der Einsatz von natürlichen, **nachhaltigen Baustoffen** empfohlen. Beton mit oder ohne Stahlarmierung ist um ein Vielfaches schädlicher für die Klimabilanz als zum Beispiel Kalksandsteine oder Holz. Sowohl der Beton als auch der Stahl sind hochgradig treibhausgasrelevant. Beton besteht zu großen Teilen aus Zement. Dieser kommt in der Natur nicht vor und muss in Werken gebrannt werden. Dabei entweicht Kohlenstoff. Sowohl bei Stahl als auch bei Zement sind die Abfallprodukte Kohlendioxid und andere Treibhausgase wie Methan und Lachgas, die noch klimarelevanter sind als CO².

Eine **kompakte Bauform** mit einem niedrigen A/V Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist empfehlenswert. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.

Die historischen und aktuellen **Belastungen für den Boden** sind zahlreich. Zum einen wird der Boden durch viele unterschiedliche Stoffe belastet, wie toxische Elemente und Verbindungen sowie Nährstoffe. Zum anderen beeinträchtigt vor allem die Bebauung unseren Boden, die immer mit totalem Verlust seiner natürlichen Funktion verbunden ist. Boden ist nicht beliebig vermehrbar oder erneuerbar, so dass die flächenhafte Zerstörung des Bodens trotz Sanierungsmaßnahmen nicht wieder rückgängig zu machen ist. Daher gilt der Grundsatz der Vorsorge.

Der **Schutz des Mutterbodens** ist im Baugesetzbuch verankert. So ist nach § 202 BauGB bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Bodenaushub ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück weiter zu nutzen. Dies senkt den ökologischen Fußabdruck, da der Boden nicht zu anderen Flächen oder zur Entsorgung transportiert werden muss. Sofern der Erdaushub nicht auf dem Grundstück oder an anderer geeigneter Stelle wieder verwertet werden kann, ist dieser nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen. Dies sollte jedoch aus Gründen der Nachhaltigkeit, die letzte Möglichkeit darstellen.

Der Gemeinde wird in dem Zusammenhang regelmäßig ein Bodenmanagementkonzept von der unteren Bodenschutzbehörde empfohlen. Was bei der Erschließung in Bezug auf den Bodenschutz dabei von der Gemeinde im Vorwege zu planen und umzusetzen ist, ist im Leitfaden vorsorgender Bodenschutz auf der Internet des Kreises Pinneberg nachzulesen.

Mit dem Schutz des Bodens geht auch die **Verringerung versiegelter Flächen** im Bereich der Zuwegungen und Stellplätze einher. Zur Versickerung des Regenwassers und Belüftung des Bodens als Lebensraum für Kleinstlebewesen sollten diese möglichst offen angelegt werden z.B. in Form von Rasengittersteinen oder Rasenlinern.

Der **Regenwasserversickerung** auf dem Grundstück ist Vorrang vor der Einleitung ins Ortsentwässerungsnetz zu geben. In Bezug auf Starkregenereignisse wird jedoch auch eine ausreichende Regenretention empfohlen. In Kombination mit einer unterirdischen Zisterne kann das Regenwasser aufgefangen und für die Gartenbewässerung unter Verringerung des Trinkwasserbrauchs und der Wasserkosten sinnvoll genutzt werden.

12. Boden, Altlasten und Altablagerungen

12.1. Bodenaufbau

Quelle: Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit; Geologisches Büro Thomas Voß; Elmshorn März 2021

"Am 18.03.21 wurden auf dem Grundstück 6 Rammkernsondierungen nach DIN EN ISO 22475-1 bis in eine Tiefe von 4,00 m u. GOK (Geländeoberkante) abgeteuft. Das Probenmaterial wurde gemäß DIN 4022 angesprochen. [...]"

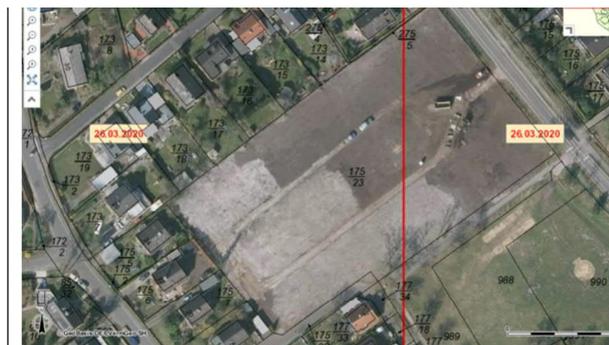
Bis in eine Tiefe von 0,30/0,60 m u. GOK wurde Mutterboden sondiert. Darunter folgt bis zu den Endteufen ein stark feinsandiger Mittelsand. Der Bohrfortschritt lässt auf eine mitteldichte Lagerung schließen. Es handelt sich bei dem Sand vermutlich um einen spät- bis nacheiszeitlichen Flugdecksand (Dünensand)." (S. 3)

"In den Sondierungen wurden Wasserstände zwischen 1,30 und 1,90 m u. GOK festgestellt. Der Sand stellt einen oberen, offenen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar. Auf Grundlage von Erfahrungswerten schätzt der [Gutachter] den mittleren maximalen Grundwasserspiegel auf einer Höhe von ca. 0,30 m über den festgestellten Grundwasserspiegelständen ab." (S. 4)

12.2. Luftbild- und Kartenauswertung

Kreis Pinneberg, Untere Bodenschutzbehörde; Stellungnahme vom 28.09.2021

"In der Luftbild- und Kartenauswertung ist bereits 1953 eine Parzellenstruktur erkennbar. 1968 gibt es ein gut sichtbares Wegsystem. Zwischen 1968 und 1980 werden dann Kleingartenhütten errichtet. Der Rückbau der Gebäude beginnt ab 2015. Zwischen 2019 und 2020 erfolgt eine „Räumung des Geländes“ und augenscheinlich wird im März 2020 „Mutterboden“ aufgebracht. Das Gelände ist aktuell mit Gras bewachsen und es sind „geschotterte Wege“ sichtbar."



1953

26.03.2020

Abbildung 11 - Luftbildauswertung der unteren Bodenschutzbehörde

12.3. Bodenaushub / Wiederverwendung

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 im Plangebiet wieder verbauter Erdaushub ist entweder an anderer Stelle wiederzuverwenden oder nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

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.

Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wiederherzustellen.

Informationsmaterial über Inhalte zum Bodenschutz können dem LABO-Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach dem BauGB" vom Januar 2009 entnommen werden. (https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)

Die untere Abfallentsorgungsbehörde gab zusätzlich folgende Hinweise:

"Das Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.

Dies trifft auch für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).

Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs/ Materials ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist bestehen abfallrechtlich keine Einwände. Für Boden/ Material, der hingegen der externen Entsorgung übergeben werden soll, gilt Folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls ist der geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) mit den dazugehörigen Dokumenten (Analysen nach LAGA M 20 , Probenahmeprotokolle etc.) der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg vorzulegen. Die Gemeinde hat das Gelände – ehemaliges Kleingartengelände – bereinigt. Inwieweit hier offensichtlich angefallene Abfälle entsorgt wurden und ob die ordnungsgemäß war kann nicht nachvollzogen werden da die Untere Abfallentsorgungsbehörde nicht beteiligt wurde."

12.4. Altlasten, Altablagerungen

Dipl-Geol. I. Rataiczak; Qberbodenbeprobung und Bewertung; Holtsee; Feb. 2023

Im Zuge der Überplanung der ehemaligen Kleingartenfläche mit dem B-Plan 24 waren Untersuchungen des auf der Fläche anstehenden umgelagerten humosen Bodens (Mutterbodens) hinsichtlich der Eignung für die geplante zukünftige Nutzung erforderlich. Das Gutachten ist Teil der Begründung für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Zu betrachten waren die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze und auf Grund der geplanten Einrichtung von Niederschlagsversickerungsmulden auch die Vorsorgewerte.

Für die Erkundung wurden auf 10 Teilflächen Entnahmen von Oberbodenmischproben durchgeführt.

Ergebnisse:

Der Mutterboden ist mit durchschnittlich 32 cm Mächtigkeit auf der Fläche verteilt vorhanden. Insgesamt befinden sich rund 3.600 m³ Mutterboden auf der rund 11.300 m³ großen Untersuchungsfläche.

Die Auswertung der Bodenbeprobungen hat ergeben:

- Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch liegt nicht vor.
- Über den Wirkungspfad Boden-Pflanze ist in der Gesamtsicht der Daten und Würdigung der Expositionsbedingungen keine Gefährdung für die geplante zukünftige Nutzung zu erwarten.
- Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist bei Einhaltung der nachfolgend aufgelisteten Empfehlungen nicht zu besorgen.

Es werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

Der Altlastenverdacht auf Grund der ehemaligen Nutzung hat sich für den untersuchten Teilbereich des Grundstücks nicht bestätigt. Zur Herstellung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze sind keine Maßnahmen erforderlich.

Der vorhandene Mutterboden sollte möglichst vor Ort verbleiben und während der Baumaßnahme vor Degradierung geschützt werden. Der Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau des Mutterbodens sollte gemäß der LABO Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV und den Anforderungen DIN 19639 erfolgen. Im Zuge des Ausbaus und der Lagerung des Bodens werden nachfolgende vorsorgliche Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenqualität vorgeschlagen:

1. Aufkalkung des ausgebauten Mutterbodens auf pH 7 bzw. nahe pH 7. Hierdurch wird die generelle Eignung des Bodens als Pflanzensubstrat verbessert und die Löslichkeit von Schwermetallen, insbesondere Blei und Quecksilber, mit dem Niederschlagswasser verringert.
2. Um die Bodenfunktion zu erhalten, wird empfohlen die erforderlichen Bodenbewegungen im Zuge der Erschließungsarbeiten (Aufnahme des Bodens, zwischenzeitliche Lagerung sowie der Wiedereinbau) gemäß der Anforderung der DIN 19639 auszuführen. Die Installation eines Bodenmanagement ist zu empfehlen.
3. Für die geplante Erhöhung der Grundstücke zur Herstellung des ausreichenden Abstandes zum Grundwasser bei den geplanten Versickerungsmulden sollte:
 - Im Bereich von Gebäuden, Wegen, Straßen und zukünftig befestigten Flächen die Aufhöhung mit tragfähigem Sand erfolgen.
 - Im Bereich von Freiflächen sollte der vor Ort anstehende humose Oberboden wieder eingebaut werden, der Boden sollte jedoch, gemäß BBodSchV i.d.R. nicht mächtiger als 0,6 m (maximal 1 m) eingebaut werden.
 - Sofern für die Aufhöhung zusätzliches Material benötigt wird, sollte hierfür vorzugsweise gut durchlässiger Sand eingebaut und anschließend mit dem vor Ort vorhandenen Mutterboden in ausreichender Mächtigkeit überdeckt werden.
 - Der Boden aus den Flächenbereichen OB5, OB7 und O88 sollte nicht bei zukünftigen Versickerungsanlagen (Sickermulden) eingebaut werden, es sei denn für den dort konkret einzubauenden Boden wird analytisch die Unterschreitung der Vorsorgewerte für Schwermetalle und Arsen nachgewiesen. Der Einbau außerhalb von Versickerungsanlagen kann ohne weitere Maßnahmen erfolgen.

Für Mutterboden, die von Grundstück abgefahren werden müssen, sind die abfallrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Beprobung und Verwertung/Entsorgung zu beachten. Der humose Mutterboden sollte möglichst einer Wiederverwertung als durchwurzelbare Schicht zugeführt werden.

Sollten bei der Bauausführung dennoch 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 zur Entscheidung 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.

13. Verkehrliche Erschließung

Das neue Wohngebiet wird über eine Stichstraße mit Wendehammer und Anschluss an die Betonstraße erschlossen. Die Verkehrsfläche misst größtenteils 14,4 m im Durchmesser, wobei auch Besucherstellplätze und Mulden enthalten sind. Der Wendehammer kann auch von Müllfahrzeugen befahren werden.

Das Plangebiet wird durch einen Fuß- und Radweg mit dem südwestlichen Baugebiet über die Straße Egyptenkoppel verknüpft. Ein Durchgang für motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen.

Damit die notwendigen Versickerungsmulden ohne unvorhergesehene Unterbrechungen hergestellt werden können, wurden Bereiche festgesetzt, in denen keine Grundstückszufahrten hergerichtet werden dürfen.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken wird auf Kapitel 8.7 verwiesen.

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, Schulstraße" oder "Dorfstraße" die ca. 290 m südlich und 390 m nordwestlich des Plangebiets liegen. Die Buslinie 6667 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Bahn- und -Buslinien an.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein teilte mit Schreiben vom 08.09.2021 die folgenden Hinweise und Anforderungen mit:

- Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes Erschließungsstraße / L 107 ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Standort Itzehoe, Breitenburger Straße 37, 25524 Itzehoe, Fachbereich 462, abzustimmen.

Hierzu sind dem LBV.SH, Standort Itzehoe, ein Bauentwurf in Anlehnung an die RE(3-fach) und eine verkehrstechnische Bewertung (Nachweis einer Linksabbiege-Spur) zur Prüfung vorzulegen. Unterlagendetails sind mit dem LBV.SH, Standort Itzehoe, Fachbereich 462, abzustimmen. Im Rahmen dieser Planvorlage ist zu untersuchen, inwieweit die Signalisierung des Knotenpunktes erforderlich wird.

- Es wird davon ausgegangen, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 107 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der L. 107 nicht gefordert werden.
- Wasser, geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der L 107 geleitet werden.
- Der am südlichen Wohngebäude (seniorengerechtes Wohnen) geplante Geh- und Radweg parallel zur L 107 ist ca. 15 m separat in das Gebiet hineinzuführen.

14. Ver- und Entsorgung

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

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Versorgungsleitungen vorhanden.

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

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten, sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ausreichende Trassen für die Verlegung von Leitungen sind in den Verkehrsflächen freizuhalten. 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. Verkehrsflächen, die ggf. nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber zur Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen müssen, sind ggf. mit Leitungsrecht / Dienstbarkeiten zu belasten.

Zudem sind bei Beginn von Tiefbauarbeiten und Planungen die aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen anzufordern.

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. Empfohlen werden hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

14.2. Löschwasser

Der Kreis Pinneberg gab folgenden Hinweis: „Die Gemeinde ist für den Löschwasser-Grundschutz zuständig. Je nach den geplanten baulichen Nutzungen und der Bauart kann sich jedoch ein erhöhter Löschwasserbedarf ergeben. Für allgemeine Wohngebiete (WA) mit nicht mehr als 3 Vollgeschossen ist i.d.R. ein Löschwasserbedarf zwischen 48 bis 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.“

Mögliche neue Hydranten sind entsprechend dem Arbeitsblatt der AGBF so anzuordnen, dass diese nicht mehr als 75 m vom jeweiligen Objekt entfernt sind.

14.3. 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 UVV und RAST EAE 85-95 sind zu beachten. Zudem sind die Kurven und Wendebereiche frei von baulichen Einrichtungen (Schaltschränke, Lampen, etc.) und Bepflanzungen (Bäume und Sträucher) zu halten.

14.4. Niederschlagswasserentsorgung

Wasserwirtschaftliches Konzept; dänekamp und partner, Pinneberg; Januar 2022, überarbeitet Juni 2022

Das Regenwasser wird versickert. Für die Entwässerung der Verkehrsflächen werden Mulden entlang der neuen Straße eingeplant. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt auf den Grundstücken selbst über private Versickerungsanlagen, im Regelfall Mulden.

Ebenerdige PKW-Stellplätze sollen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden. Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.

Für die sichere Ableitung des Regenwassers im Plangebiet ist ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt worden. Im Nachfolgenden wird aus dem Konzept zitiert.

"Die Ergebnisse der im März 2021 auf dem Grundstück durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden für die Erstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes zugrunde gelegt. Nach einer 30 cm bis 60 cm starken Oberbodenschicht steht stark feinsandiger Mittelsand mit einer mitteldichten Lagerung an. Der vorgefundene Mittelsand wird als versickerungsfähig eingestuft. Grundwasser wurde in einer Tiefe von 1,30 m bis 1,90 m unter GOK festgestellt.

Der Baugrundgutachter schätzt aus Erfahrungswerten die Lage des mittleren höchsten Grundwasserspiegels ca. 30 cm über dem festgestellten Grundwasserspiegel ein.

Aufgrund der Ergebnisse der „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser - Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers die sinnvollste Lösung und wurde in diesem Konzept als Lösungsvariante weiterverfolgt.

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes in Versickerungsmulden dem Grundwasser zuzuführen. Die Entwässerung der privaten Grundstücke wird hierbei getrennt von den öffentlichen Flächen und Verkehrswegen erfolgen. Entsprechend dem DWA Arbeitsblatt 138 sowie des A-RW 1 ist ein Mindestabstand der Sohle einer Versickerungsmulde zum Grundwasserleiter bzw. zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel von 1,00 m zwingend erforderlich. Diese Anforderung kann in weiten Teilen des Bebauungsplangebietes nicht eingehalten werden. Daher sind im Bereich zu niedriger Grundwasserflurabstände Geländeaufhöhungen zur Erreichung des erforderlichen Grundwasserflurabstandes für die geplanten Versickerungsanlagen notwendig. Damit ist hinsichtlich der geplanten Versickerung gewährleistet, dass der einzuhaltende Grundwasserflurabstand von der Sohle der Versickerungsanlagen ausgehend ausreichend groß sein wird. Im Zuge der Erdarbeiten zur Auffüllung des Geländes ist zwingend darauf zu achten, dass versickerungsfähiger Boden gemäß den erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerten verwendet wird. Es wird dringend empfohlen, die Auffüllung des Geländes durch einen qualifizierten Fachgutachter werktäglich begleiten zu lassen.

Die Dimensionierung der insgesamt fünf Versickerungsanlagen an den öffentlichen Verkehrswegen und die durchgeführten Überstaunachweise ergaben bis zu einem 30-jährlichen Niederschlagsereignis ausreichend große Versickerungsmulden.

Die Größe der Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken richtet sich nach der tatsächlichen Bebauung. Die Herstellung dieser Versickerungsanlagen ist durch die Grundstücksbesitzer durchzuführen. Im wasserwirtschaftlichen Konzept wurden für drei Grundstücke unter der Berücksichtigung der maximal zulässigen Bebauung beispielhaft Versickerungsmulden dimensioniert.

Die Sammlung des Schmutzwassers erfolgt über neu zu erstellende Schmutzwasserleitungen mit dem Nenndurchmesser DN 200. Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Druckrohrleitung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Egyptenkoppel“ abgeleitet.

Durch die in diesem wasserwirtschaftlichen Konzept erarbeiteten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen ist gewährleistet, dass das aus dem Bebauungsplan Nr. 24 anfallende Oberflächenwasser schadfrei abgeleitet bzw. versickert werden kann. Auch das häusliche Schmutzwasser wird ordnungsgemäß in das bestehende Schmutzwassersystem der Gemeinde Heidgraben abgeleitet.

Im Zuge der Entwurfsplanung sind die im wasserwirtschaftlichen Konzept entwickelten Entwässerungsmaßnahmen zu verfeinern und ggf. anzupassen und bei den zuständigen Behörden zur Genehmigung einzureichen." (S. 24 f)

Zur Absicherung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken über Versickerungsmulden zu versickern. Die Speicher- und Versickerungseinrichtungen sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu bemessen und so zu planen, zu errichten und dauerhaft in betriebsbereitem Zustand zu halten, dass kein Oberflächenwasser von diesen Flächen abfließt.
- Im Plangebiet sind private ebenerdige, nicht überdachte PKW-Stellplätze und Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.

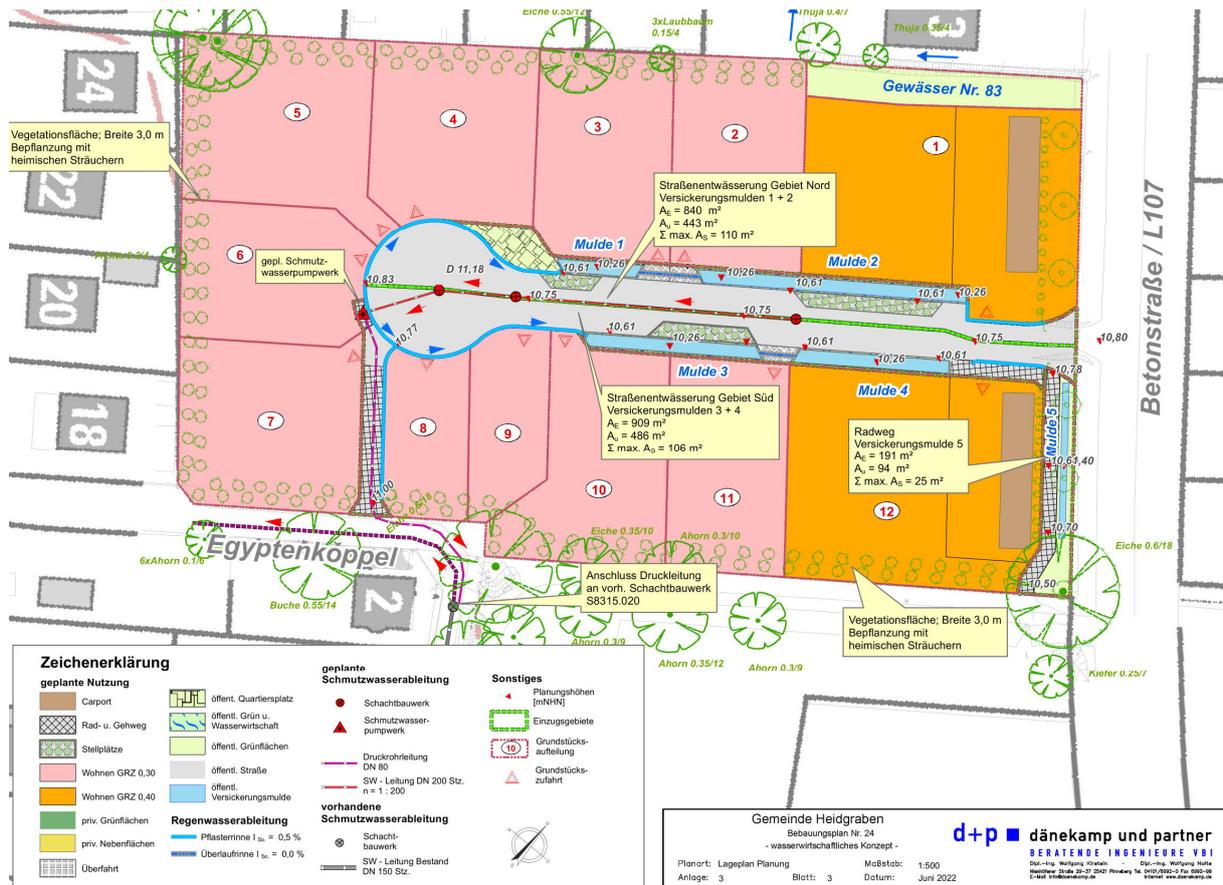


Abbildung 12 - Lageplan Entwässerung
Dänekamp und partner, Anlage 3, Blatt 3

14.5. Schmutzwasserentsorgung

Wasserwirtschaftliches Konzept; dänekamp und partner, Pinneberg; Januar 2022

"Das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende häusliche Schmutzwasser wird über die neu zu verlegenden Anschlussleitungen DN 150 und die im öffentlichen Raum geplanten Hauptleitungen DN 200 in einen neu zu setzenden Pumpenschacht am Geh- und Radweg eingeleitet. Von der Pumpstation wird das Abwasser über eine neue Druckrohrleitung über den Wendehammer der geplanten Anliegerstraße sowie den Geh- und Radweg in den vorhandenen Schmutzwasserschacht S 8315020 in Straße „Egyptenkoppel“ gepumpt." (S. 23) Für das Pumpwerk wurde eine Versorgungsfläche festgesetzt.

15. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
Allgemeine Wohngebiete	0,930
Verkehrsflächen	0,196
davon: Betonstraße	0,020
davon: Geh- und Radweg	0,017
davon: Planstraße	0,159
Öffentliche Grünflächen	0,042
Versorgungsfläche	1,169
	0,930
Räumlicher Geltungsbereich	0,196

Stand: 21.08.2022

16. Kosten

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 können zurzeit noch keine Erschließungskosten genannt werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass die Kosten durch die Grundstücksverkäufe gedeckt werden können.

17. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich	6
Abbildung 2 - Auszug aus dem Regionalplan	7
Abbildung 3 - Geltungsbereich der F-Planänderung (Berichtigung)	8
Abbildung 4 - Planzeichnung der 14. F-Planberichtigung	9
Abbildung 5 - Städtebaulicher Rahmenplan.....	11
Abbildung 6 - Bebauungs- und Erschließungskonzepte.....	12
Abbildung 7 - Überarbeitung der Konzeptvariante 1 (links = aktuell).....	13
Abbildung 8 - Lärmkarte 1. OG, nachts mit Überschneidung der Baugrenzen und Verkehrsflächen	19
Abbildung 9 - Lärmkarte 1. OG, tags mit Überschneidung der Baugrenzen und Verkehrsflächen	19
Abbildung 10 - erforderliche Bau-Schalldämm-Maße mit Überschneidung der neuen Baugrenzen und Verkehrsflächen.....	21
Abbildung 11 - Luftbildauswertung der unteren Bodenschutzbehörde	45
Abbildung 12 - Lageplan Entwässerung	52

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.
Heidgraben, den

.....
Bürgermeister

Gemeinde Heidgraben, Bebauungsplan Nr. 24 "Wohngebiet Egyptenkoppel/ Betonstr." Beteiligung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 4 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB

A. Weder Anregungen noch Hinweise äußerten folgende Beteiligte:

Beteiligter

1. Gemeinde Klein Nordende über Amt Elmshorn Land, Schreiben vom 06.09.2022
2. Stadt Tornesch, Schreiben vom 16.09.2022
3. Dataport, Schreiben vom 24.08.2022
4. Landesamt für Landwirtschaft und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Schreiben vom 14.10.2022
5. 50hertz, Schreiben vom 22.08.2022
6. BIL Leitungsauskunft, Schreiben vom 19.08.2022
7. Pledoc, , Schreiben vom 18.08.2022
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunktrassenauskunft, Schreiben 19.09.2022
9. Landesbetrieb Verkehr, Schleswig-Holstein, Schreiben vom 30.08.2022
10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H. technischer Umweltschutz, Schreiben vom 21.09.2022
11. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 23.09.2021

B. Von der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung keine Anregungen gegeben:

Die Auslegung erfolgte vom 30.07.2020 bis zum 31.08.2020 in der Amtsverwaltung Geest und Marsch Südholstein, auf dem Flur des Fachbereiches Bauen und Liegenschaften, 1. OG, Amtsstraße 12, 25436 Moorrege.

C. Folgende Beteiligte äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

1. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Obere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 22.08.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
die Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Heidgraben korrekt berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 25.08.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Die Belange der Verteidigungsanlage Appen werden gem. Punkt 9.6 der Begründung beachtet.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

3. GAB Umwelt Service, Schreiben vom 05.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
Auf Grundlage der übersandten groben Planungszeichnung, haben wir zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 24 „Wohngebiet „Egyptenkoppel / Betonstr.“. Für die weiteren Planungen möchten wir Sie dennoch bitten die unten stehenden Informationen zu berücksichtigen.	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

3. GAB Umwelt Service, Schreiben vom 05.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Wir bitten Sie vorsorglich, bei einer Umsetzung von baulichen Maßnahmen die für den Bereich der Abfallentsorgung maßgeblichen Vorschriften (UVV, RAST EAE 85-95) zu beachten und insbesondere die Zufahrten, Kurven und Wendebereiche frei von baulichen Einrichtungen (Schaltschränke, Lampen, etc.) und Bepflanzungen (Bäume und Sträucher) zu halten.</p> <p>Insbesondere möchten wir auf das Thema Wenden / Rückwärtsfahren eingehen. Das Rückwärtsfahren von Abfallentsorgungsfahrzeugen ist wegen des hohen Gefährdungspotenzials zu vermeiden und sollte unbedingt bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden. Sollte die An- und Abfahrt vorwärts nicht möglich und keine geeigneten Wendeanlagen vorhanden sein, muss ggf. eine Bereitstellungsfläche für die Abfallbehälter an der nächsten befahrbaren Straße ausgewiesen werden.</p> <p>Für Wendekreis gilt, dass ein Wendemanöver in einem Zug umsetzbar ist, ohne das der Bordstein überfahren werden muss. Die Zufahrt sollte mindestens eine Breite von 5,50 m aufweisen, sowie an den Außenseiten der Wendeanlage einen Freiraum von 1 m für die Fahrzeugüberhänge. Sollte aufgrund der topografischen Gegebenheiten oder der bereits vorhandenen Bausubstanz nur ein Wendehammer bzw. eine Wendeschleife realisiert werden können, muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein.</p> <p>Wir bitten um Beachtung bei den weiteren Planungen.</p>	<p>Die Äußerungen sind im Rahmen nachfolgender Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die zusätzlichen Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Äußerung ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Wendehammer ist ausreichend groß bemessen. Alle Grundstücke werden über die neue Planstraße mit Wendehammer erschlossen.</p> <p>Die Äußerung wird im Rahmen des Regelverfahrens berücksichtigt.</p>

4. Kreis Pinneberg, die Landrätin Team Abfall, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Anmerkung:</p> <p>Die Planzeichnung enthält Angaben über die Straßenbreite (6,50m) und den Durchmesser des Wendekreises (22m). Damit sind die Vorgaben für eine sichere Entsorgungsfahrt lt. DGUV Information 214-033 erfüllt.</p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 30.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als "Verkehrsberuhigter Bereich " und "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Ich mache darauf aufmerksam, dass darunter grundsätzlich die Gesamtheit aller Möglichkeiten für verkehrsberuhigende Maßnahmen zu verstehen ist und es sich um keine straßenverkehrsrechtliche Festlegung handelt.</p> <p>Bezugnehmend auf die Erteilung einer Anordnung für die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches geben wir folgendes zu Bedenken:</p> <p>Die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen setzt voraus, dass die in Betracht kommenden Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbulasträgers, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen haben.</p> <p>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. Die Kennzeichnung muss daher auf der Straße erfolgen, um das Geschwindigkeitsniveau gering zu halten.</p> <p>Gleichzeitig muss nach den örtlichen Gegebenheit erwartet werden können, dass eine sehr hohe Akzeptanz dieser extremen niedrigen Geschwindigkeit vorhanden sein wird.</p> <p>Etwaige Anträge verkehrsrechtlicher Natur sind erst nach der vollständigen Erschließung und dem vollständigen Ausbau zu stellen.</p> <p>Die Ausbau- und Erschließungsplanung ist rechtzeitig vorher mit dem Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit und der Polizeidirektion Bad Segeberg abzustimmen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt ist der Gemeinde bekannt.</p>

5. Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Schreiben vom 30.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Hinweis: zu Punkt 13. Verkehrliche Erschließung Der 3. Absatz: "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." passt nicht zum 1. Absatz: "Das neue Wohngebiet wird über eine Stichstraße mit Wendehammer und Anschluss an die Betonstraße erschlossen. Die Verkehrsfläche misst größtenteils 14,4 m im Durchmesser, wobei auch Besucherstellplätze und Mulden enthalten sind. Der Wendehammer kann auch von Müllfahrzeugen befahren werden."</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell geändert.</p>

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Untere Bodenschutzbehörde: Die Gemeinde Heidgraben hat den B-Planes Nr. 24 „Egyptenkoppel/ Betonstraße“ im Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-2. Der unteren Bodenschutzbehörde sind seit dem Scoping keine Informationen bekanntgeworden, die ein Untersuchungserfordernis in Bezug auf eine Gefahrerforschung für Altstandorte und/ oder Altablagerungen für die überplante Fläche von der Gemeinde erfordern. In der Baugrunduntersuchung von Dipl.-Geol. Thomas Voss, die Bestandteil des wasserwirtschaftlichen Konzeptes ist, geht hervor, dass die Geländerräumung der Kleingartenkolonie bereits am 18.03.2021 abgeschlossen war. Für die Baugrunduntersuchung wurden 6 Sondierung gebohrt. Es wurde ein Mutterbodenhorizont in einer Stärke von 30 bis 60 cm ermittelt.</p>	<p>Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung

In wasserwirtschaftlichen Konzept zum Verfahrenstand TöB 4-2 wird nun beschrieben, dass ca. 2000 m³ versickerungsfähiger Bodens aufgebracht werden müssen, damit ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser eingehalten werden kann. Erst nach Durchführung dieser Bodenaufschüttung wird eine Sicherstellung der Niederschlagsentwässerung gegeben sein.

Abwägungsvorschlag



Abb. 1: Anlage 3 des wasserwirtschaftlichen Konzeptes, mit den derzeitigen Abstände der IST-Geländehöhe 2022 zum höchstmöglichen mittleren Grundwasserabstand.

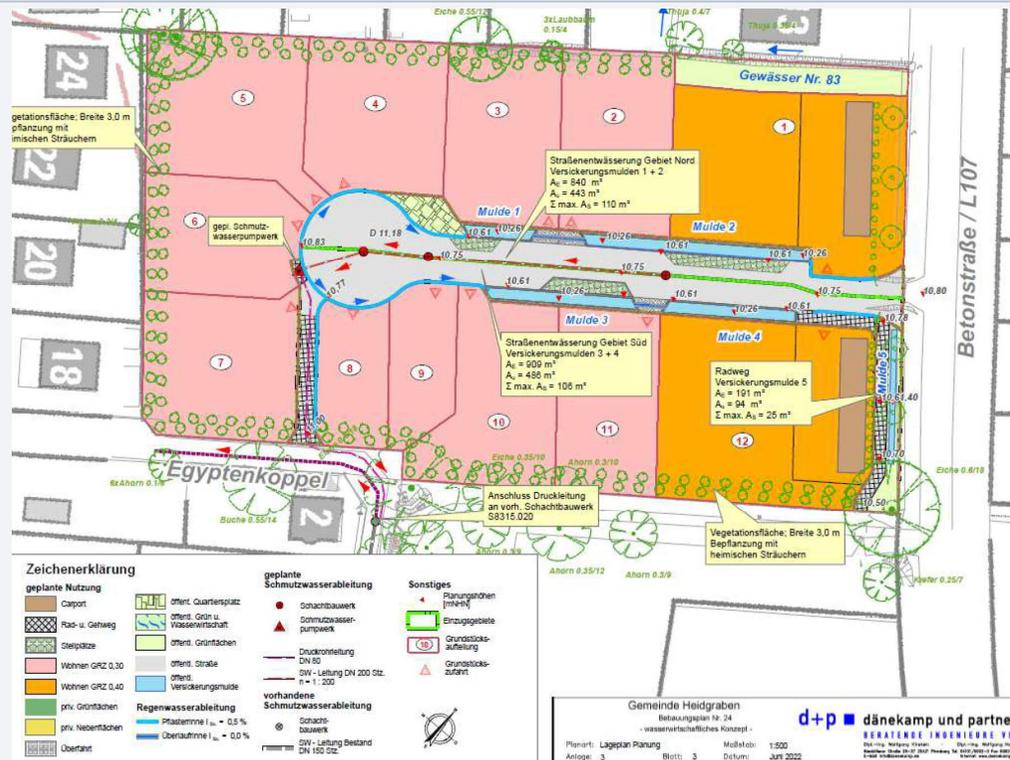
6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Muldenunterseite muss einen Flurabstand von 1,00 m aufweisen. Zur Bereitstellung des notwendigen Speichervolumens muss die Oberkante der Mulde 30 cm = Oberkante des zukünftigen Geländeniveaus aufgeschüttet werden.</p> <p>Damit die Funktionsfähigkeit und damit die Erschließung des B-Planes sichergestellt werden kann, ist daher eine Aufschüttung der Grundstückshöhen auf 1,30 m zum höchstmöglichen mittleren Grundwasserstand notwendig.</p> <p>Nach dem wasserwirtschaftlichen Konzept werden dazu ca. 2000 m³ versickerungsfähiger Boden benötigt.</p> <p>Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde wird diese Bodenaufschüttung den Plangeltungsbereich und damit die späteren Grundstücke vollflächig überdecken. Die Aufschüttung hat keinen bautechnischen Zweck wie z.B. eine Bauwerksgründung, sondern dient der Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>Diese selbständige Aufschüttung hat ein Volumen von mehr als 30 m³ und eine Flächengröße oberhalb von 1000 m². Diese Aufschüttung fällt damit nicht mehr unter die Kriterien der verfahrensfreien Bauvorhaben nach §61 (1) 9. der LBO.</p>	

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



Lage und Größe der Mulden für die öffentliche Erschließung, Planungshöhen

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022**Zusammenfassung der Äußerung****Abwägungsvorschlag***Tabelle 12: Versickerungsmulden auf den Grundstücken (n = 0,2 1/a)*

Mulde	angeschlossene Fläche A_E [m ²]	Abflussbeiwert ψ [-]	Abflusswirksame Fläche A_U [m ²]	Einstauhöhe t [cm]	vorh. Versick.-fläche A_S [m ²]
Groß (Grundstück 12)	1405	0,171	240,3	18	45
Mittel (Grundstück 7)	775,8	0,235	182,3	17	35
Klein (Grundstück 8)	293,8	0,345	101,4	19	22

Auf den Einzelgrundstücken sind Muldengrößen zwischen 22 und 45 m² mit einer Muldentiefe von 30 cm erforderlich. Damit eine Versickerung über die Bodenpassage möglich ist, sind neben der reinen Flächen-/Volumenbereitstellung auch Anforderung an die „Bodenfunktion“ zu erfüllen.

Die notwendige Fläche für die Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken hat demnach mindestens die Größe eines Stellplatzes und muss zur dauerhaften Funktionserhaltung (keine Bodenverdichtung durch intensives Betreten, kein Materialeintrag der zur Verringerung/Verschlämmung des Bodenporenraumes führt) frei von dem Wohnen dienenden Nutzungen gehalten werden.

In der Abwägung, mit Stand vom 11.01.2022, führt die Gemeinde aus, dass „der Boden bereits ausgetauscht wurde“ und die Gemeinde keinen dringenden Untersuchungsbedarf sieht. Im Nachgang zum Bauleitplanverfahren soll eine „orientierende Untersuchungen“ vor dem Verkauf der Grundstücke erstellt werden, so dass Maßnahmen eigenverantwortlich umgesetzt werden können.

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde hat sich die Gemeinde damit nicht sachlich mit einer möglichen Bodenbelastung des Plangeltungsbereiches, mit der Vornutzung Kleingarten, auseinandergesetzt. Hinzu kommt jetzt, dass auf weiten Flächen des Plangeltungsbereiches Bodenaufschüttungen, zur Sicherstellung eines ausreichenden Flurabstandes für eine Niederschlagsversickerung über Mulden, notwendig werden. Auch für diese „Bodenaufschüttung“ sind qualitative Anforderungen einzuhalten.</p> <p>Damit eine Muldenversickerung funktioniert, muss eine natürliche Bodenabfolge (0,30 m Mutterboden, versickerungsfähiger Unterboden) geben sein. Die Versickerungsfähigkeit von „Unterboden“ ist dabei nur gegeben, wenn zum einen geeignetes Material verwendet wird und dieses nicht z.B. durch maschinelle Bearbeitung, Befahrung, Materialablage, u.ä. schadhaft verdichtet wurde.</p> <p>Die hier im B-Plan beabsichtigten Aufschüttungen zur Herstellung von versickerungsfähigem Bodenaufbau sind im Sinne der Begriffsbestimmung nach der Bundes-Bodenschutzgesetz Maßnahmen zur Wiederherstellung von natürlichen Bodenfunktionen. Dieses ist in der Planung und Ausführung eine anspruchsvolle Aufgabe, auch wenn dieses nicht Bestandteil der geforderten Unterlagen für verfahrensfreie Vorhaben ist.</p>	<p>Die Äußerung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde hat derweilen eine Bodenuntersuchung mit folgendem Ergebnis erstellen lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch liegt nicht vor. • Über den Wirkungspfad Boden-Pflanze ist in der Gesamtsicht der Daten und Würdigung der Expositionsbedingungen keine Gefährdung für die geplante zukünftige Nutzung zu erwarten. • Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist bei Einhaltung der im Gutachten aufgelisteten Empfehlungen nicht zu besorgen. <p>Die Empfehlungen wurden in die Begründung aufgenommen. Die Maßnahmen werden von der Gemeinde umgesetzt.</p> <p>Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Zur Sicherstellung der gewollten natürlichen Bodenfunktionen wird der Gemeinde angeraten eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen. Die DIN 19639 dient der Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben zur Vorsorge bei Baumaßnahmen und ist bei Vorhaben mit bauzeitlicher Inanspruchnahme von Böden und Bodenmaterialien, die wieder natürliche Bodenfunktionen erfüllen sollen, insbes. bei Böden mit hoher Funktionserfüllung, besonders empfindlichen Böden oder einer Eingriffsfläche > 5.000 m² sowohl in der Vorhabenplanung als auch in der Umsetzung zu berücksichtigen.</p> <p>Die uBB fordert eine Bodenuntersuchung des liegenden Oberbodens in Hinblick auf die Einhaltung der Vorsorgewerte für die multifunktionale Nutzung. Sollten die Vorsorgewerte überschritten werden, bestehen gegen die Aufschüttungen zur Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes Bedenken.</p> <p>Der Gemeinde wird ferner empfohlen, die Aufschüttung im Zusammenhang mit dem Boden- und Materialmanagement, welches Voraussetzung für die Erschließungsbeauftragung ist, mit einzubeziehen.</p> <p>Die Dokumentation der stofflichen Zusammensetzung der Auffüllungen sowie der dabei neu entstandenen Bodenhorizontabfolge, sollte vor dem Grundstücksverkauf grundstücksbezogen, ermittelt und dokumentiert werden. Die Bereiche der notwendigen Versickerungsflächen sind dabei mit zu berücksichtigen. Dieses Vorgehen dient dann gleichzeitig der Qualitätskontrolle für das bodenkundlich unterstützte Bodenmanagement.</p> <p>Sofern die uBB im Zusammenhang mit einem Antrag auf „Aufschüttung“ zur Stellungnahme aufgefordert wird, wird auf die hier dargelegten Sachverhalte zurückgegriffen und es werden entsprechende Auflagen für die (grundstücksspezifische) Nachweisführung formuliert.</p> <p>Untere Wasserbehörde/ Oberflächengewässer:</p> <p>Der B-Plan 24 kann plangemäß verwirklicht werden. Die geplante Versickerung des Niederschlagwassers wird seitens der unteren Wasserbehörde/Oberflächengewässer begrüßt.</p>	<p>s.o</p> <p>Die Äußerung wird im Rahmen nachfolgende Planungsebenen berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Untere Wasserbehörde/ Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser: <u>Grundwasser</u></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Heidgraben kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Grundwasser unter Beachtung des wasserwirtschaftlichen Konzepts plangemäß verwirklicht werden.</p> <p>Um einen schadlosen Abfluss des versickernden Niederschlagswassers sicherzustellen und ggf. eine Schadstoffmobilisierung zu verhindern, sollte der Boden im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen hinsichtlich einer Schadstoffbelastung durch die vorherige Geländenutzung als Kleingartenanlage sowie deren Abbruch untersucht und je nach Ergebnis ggf. ausgetauscht werden.</p> <p>Eine abschließende fachliche Prüfung der Berechnungen der Versickerungsanlagen wird von Seiten der unteren Wasserbehörde erst im Antragsverfahren durchgeführt.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde:</p> <p>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine erheblichen Bedenken.</p> <p>Ich weise jedoch auf Folgendes hin:</p> <p>Der B-Plan weist auf einer Fläche von mehr als einem Hektar lediglich vier Bäume als zu erhaltend aus. Bei einer so geringen Zahl an Bäumen sollten die anderen Festsetzungen soll geplant sein, dass ein Erhalt auch tatsächlich möglich ist. Die dargestellten Baugrenzen liegen viel zu nah an den zu erhaltenden Bäumen ein Abstand von 1,5 Meter zur Kronentraufe ist nicht ausreichen und entspricht auch nicht der DIN 18920. Um ein Gebäude an der Baugrenze zu errichten ist in der Regel ein Arbeitsraum von mindestens 2 m erforderlich. Dieser Arbeitsraum (Abgrabung für Fundamente, Gerüststellung, etc.) liegt dann im Wurzel- und Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat derweilen eine Bodenuntersuchung mit folgendem Ergebnis erstellen lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch liegt nicht vor. • Über den Wirkungspfad Boden-Pflanze ist in der Gesamtsicht der Daten und Würdigung der Expositionsbedingungen keine Gefährdung für die geplante zukünftige Nutzung zu erwarten. • Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist bei Einhaltung der im Gutachten aufgelisteten Empfehlungen nicht zu besorgen. <p>Die Empfehlungen wurden in die Begründung aufgenommen. Die Maßnahmen werden von der Gemeinde umgesetzt.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hält die Abstände für ausreichend.</p>

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Auch die Festsetzung wonach der Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zuwegungen innerhalb der Kronentraufbereiche zulässig ist widerspricht dem Ziel, die Bäume dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung ist insbesondere aufgrund der geringen Zahl der zu erhaltenden Bäume und der GRZ nicht nachvollziehbar.</p> <p>Seit 2017 liegt die 6. Auflage der ZTV Baumpflege vor. Es sollte im B-Plan auf die aktuelle Ausgabe verwiesen werden.</p> <p>Die Artenvorschläge für das Anpflanzen von Bäumen sollten überarbeitet werden. Für den Straßenbereich empfehle ich die Beachtung der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) Straßenbaumliste (www.galk.de).</p> <p>In den Listen mit den Artenvorschlägen finden sich nicht heimische Gehölze (Crataegus lavalley `Carrierei` - Apfeldorn, Crataegus laevigata `Paul Scarlet` - Rotdorn, Prunus cerasifera- Kirschpflaume).</p> <p>Bei den Festsetzungen zu künstlichen Nisthilfen ist zu beachten, dass Mauersegler, Sperlinge und Mehlschwalben Koloniebrüter sind. Einzelne Kästen werden daher häufig nicht angenommen, hier sind Kastengruppen erforderlich.</p> <p>Die erforderliche Höhe für die Mauerseglereinbausteine wird in der Begründung mit 3 m angegeben in der Festsetzung mit 6 m. Der Wert in der Begründung ist zu korrigieren. Mauerseglerkästen müssen nicht gereinigt werden, da diese kein Nistmaterial einbringen.</p>	<p>Die Auffassung wird nicht geteilt. In den Teilgebieten WA 3 und 4 sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht in den Wurzelschutzbereichen der festgesetzten Bäume zulässig. Der Eingriff in den Wurzelschutzbereich ist voraussichtlich nur im WA 2 erforderlich. Bei Bautätigkeiten im Wurzelschutzbereich sind jedoch in den Festsetzungen Schutzmaßnahmen formuliert, die ergriffen werden müssen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Äußerung wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde hält die Pflanzvorschläge für ausreichend.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Die Arten werden gestrichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Text ergänzt.</p> <p>Die Äußerung wird berücksichtigt. Der Wert wird korrigiert.</p>

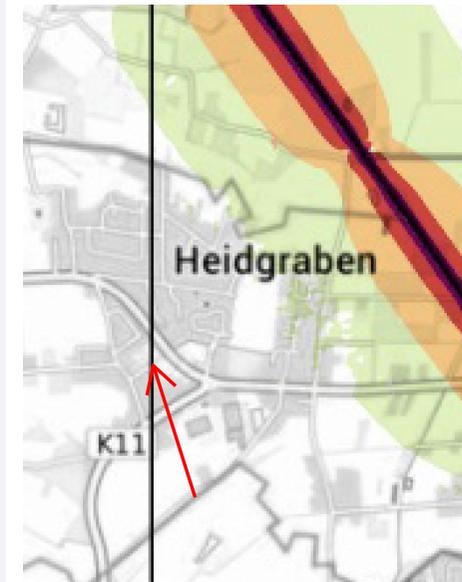
6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Falls überschüssiger Bodenaushub nicht vor Ort verwendet werden kann, sind der UNB konkrete Angaben zum Bodenmanagement im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten vorzulegen.</p> <p>Gemäß § 8 (1) Nr. 2 LNatSchG sind Bodenaufschüttungen als Eingriff in Natur und Landschaft definiert, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m² ist, oder wenn die zu verbringende Menge mehr als 30 m³ beträgt. Hierfür ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.</p> <p>Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn durch die Bodenauffüllung mindestens eine der natürlichen Bodenfunktionen der Aufbringungsfläche verbessert wird, ohne dass dadurch andere Funktionen beeinträchtigt werden.</p> <p>Gesundheitlicher Umweltschutz:</p> <p><i>Geruch</i></p> <p>Für den Teilbereich 1 sollte im dazugehörigen B-planverfahren ein Immissionsschutzgutachten erstellt und berücksichtigt werden. Von seinem Ergebnis hängt ab, ob die Planungen realisiert werden können. Grundsätzlich haben die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen Bestandsschutz und dürfen nicht durch heranrückende Nutzungen in ihrer Nutzung beeinträchtigt werden. Daher ist eine frühzeitige detaillierte Aussage zu Geruch und Staub vor der Erstellung eines B-Planes sinnvoll.</p> <p><i>Lärm</i></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung zum Schienenverkehrslärm aus den Jahren 2000 und 2012 sind veraltet. Der Schienenlärmbonus von 5 dB(A) ist weggefallen. Daher sollte im weiteren B-Planverfahren für die Teilflächen 3 und 4 die schalltechnische Untersuchung aktualisiert werden.</p> <p>Für die Teilfläche 1 ist eine schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehr zu beauftragen, welche Aussagen zu möglicherweise notwendigem aktiven und passiven Schallschutz enthält.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen und ist ggf. im Rahmen weiterer Planungsebenen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die Gemeinde konnte keine landwirtschaftlichen Betriebe ausmachen, die eine Geruchsbelastung erbringen, die das Plangebiet beeinflussen könnte. Zudem ist das Plangebiet von drei Seiten bebaut. An die Grünfläche im Südosten schließt ebenfalls Bebung an. Eine Gefahr durch Staub kann nicht ausgemacht werden.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Für das Planvorhaben wurde eine aktuelle schalltechnische Untersuchung im März 2021 erstellt. Die nebenstehende Äußerung kann daher nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Zumal die Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes - Runde 4 (30.06.2022) (Eisenbahn-Bundesamt) zeigt, dass das Plangebiet nicht betroffen ist.</p>

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung

Abwägungsvorschlag



Tag-Abend-Nacht- Lärmindex



Nacht-Lärmindex

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Untere Abfallentsorgungsbehörde:</p> <p>Das Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG gilt nicht für Boden am Ursprungsort (Böden in situ), einschließlich nicht ausgehobener kontaminierter Böden und Bauwerke, die dauerhaft mit dem Grund und Boden verbunden sind.</p> <p>Dies trifft auch für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien zu, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, sofern sichergestellt ist, dass die Materialien in ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke verwendet werden (§ 2 Nr. 10 und 11 KrWG).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs/ Materials ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist bestehen abfallrechtlich keine Einwände. • Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt Folgendes (Hinweis: ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Mantelverordnung- diese können von den nachstehenden Vorgaben abweichen): <p>Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier u.a. Bodenaushub) muss Kontakt mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden.</p> <p>Die Analyseergebnisse und der diesbezüglich geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde mitzuteilen. Erst dann kann die Prüfung erfolgen, ob der vorgeschlagene Entsorgungsweg auch genutzt werden kann.</p> <p>Insgesamt müssen vor jeder Abfuhr bzw. Entsorgung folgende Unterlagen vorliegen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind ggf. im Rahmen weiterer Planungsebenen zu berücksichtigen.</p>

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Analytikberichte nach LAGA <ul style="list-style-type: none"> ▪ Für (reinen) Bauschutt und Bodenmaterial mit mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% aus Bauschutt oder sonstigen mineralischen Reststoffen/Abfällen, z.B. Schlacken und Aschen: Analysen nach LAGA M 20 von 1997 (Kap. 1.4 Bauschutt) ▪ Bodenmaterial mit mineralischen Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacke, Ziegelbruch) bis zu 10 Vol.-%: Analysen nach LAGA M20 von 2003 (Kap 1.2. Bodenmaterial) ➤ Probenahmeprotokolle nach LAGA M32 PN 98 (insbesondere mit detaillierten Angaben zur Art der Probenahme, Menge des beprobten Materials, Benennung der Bodenart, Lageplan) ➤ Angaben zum geplanten Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung, Benennung der Entsorgungsanlage) <p>Ich weise darauf hin, dass mit der Entsorgung nicht begonnen werden darf, bevor die Prüfung des geplanten Entsorgungswegs erfolgen konnte und die untere Abfallentsorgungsbehörde bestätigt hat, dass der Entsorgungsweg genutzt werden kann.</p> <p>Die Entsorgungsbelege für die Bodenmaterialien sind mir unverzüglich vorzulegen.</p> <p>Der Einbau von extern angelieferten Material (z.B. Recyclingmaterial oder Bodenaushub) muss vorab mit mir, der unteren Abfallentsorgungsbehörde, abgestimmt werden.</p>	

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Das verwendete Material muss den Anforderungen des Regelwerk M 20 der gültigen LAGA Fassung (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen.</p> <p>Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Bodenmaterial oder Recyclingmaterial) sind die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.</p> <p>Der Abstand der Schüttkörperbasis zu dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand soll mindestens 1 Meter (oder ggf. 2 Meter, je nach Einbaufall) betragen.</p> <p>Die Einhaltung dieses Abstandes sowie der weiteren Vorgaben der LAGA sollte durch eine gutachterliche Stellungnahme dargestellt werden, in der die Einbaubedingungen gem. LAGA beschrieben werden.</p> <p><u>Erst nach dem Vorliegen der entsprechenden Unterlagen kann geprüft werden, ob der Einbau des gewählten Materials überhaupt möglich ist.</u></p> <p>Wichtig: Sollte der Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden, dürfen nur Naturmaterialien (Naturschotter, Kies aus einer Kiesgrube etc.) und Z 0 Material verwendet werden.</p>	

6. Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 23.09.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Mit Stellungnahme von September 2021 wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde das Gelände – ehemaliges Kleingartengelände – bereinigt hat. Inwieweit hier offensichtlich angefallene Abfälle entsorgt wurden und ob die Entsorgung ordnungsgemäß war kann nicht nachvollzogen werden da die Untere Abfallentsorgungsbehörde nicht beteiligt wurde.</p> <p>Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass anscheinend hier eine Auffüllung/Aufschüttung vorgenommen wurde. Auch hier wurde die Untere Abfallentsorgungsbehörde nicht beteiligt. Wann die Auffüllung/ Aufschüttung erfolgte, ist hier ebenfalls nicht bekannt. Es ist daher auch unbekannt, welches Material, von wo, in welcher Menge aufgebracht wurde und es liegt keine entsprechende Analytik vor. Somit steht nicht fest ob hier eine ordnungsgemäße Verwertung überhaupt erfolgte.</p> <p>Der Bodenaustausch wird nunmehr in den Planungsunterlagen ohne Gegenrede erwähnt. In dem Abwägungsergebnis wird darauf hingewiesen, dass die Maßnahme von der Gemeinde außerhalb des B-Planverfahrens vorgenommen wurde.</p> <p>Am 08.09.2022 erfolgte eine telefonische Rücksprache vom hiesigen Fachdienst Planen und Bauen mit dem Amt Geest und Marsch Südholstein. Danach soll kein Bodenaustausch vorgenommen worden sein, sondern eine Durchsiebung des Bodens.</p> <p>Bis heute – 1 Jahr seit der ersten Stellungnahme – wurde kein Kontakt mit der uAB aufgenommen und die Angelegenheit geklärt. Dies ist unverzüglich – mit Vorlage der entsprechenden Unterlagen nachzuholen um die Angelegenheit Bodenaustausch/ Aufschüttung oder lediglich Durchsiebung des am Anfallort vorhandenen Bodens abzuschließen.</p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde hat derweilen eine Bodenuntersuchung mit folgendem Ergebnis erstellen lassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch liegt nicht vor. • Über den Wirkungspfad Boden-Pflanze ist in der Gesamtsicht der Daten und Würdigung der Expositionsbedingungen keine Gefährdung für die geplante zukünftige Nutzung zu erwarten. • Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist bei Einhaltung der im Gutachten aufgelisteten Empfehlungen nicht zu besorgen. <p>Die Empfehlungen wurden in die Begründung aufgenommen. Die Maßnahmen werden von der Gemeinde umgesetzt.</p> <p>Die Äußerung wird außerhalb des B-Planverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Das Amt wird mit dem Fachdienst Kontakt aufnehmen.</p>

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.08.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit unserem Schreiben vom 3. September 2021 Stellung genommen und gegen die o.a. Planung keine Bedenken vorgebracht haben.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Nach derzeitigem Stand werden wir das Baugebiet mit FTTH versorgen.</p> <p><i>Schreiben vom 3. September 2021</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</i></p>	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die nachstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der Ausführungsplanung berücksichtigt.</i></p>

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.08.2022

Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<p><i>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:</i></p> <p><i>Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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.</i></p> <p><i>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</i></p> <p><i>Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen.</i></p>	

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 26.08.2022

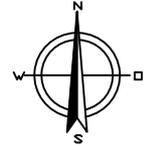
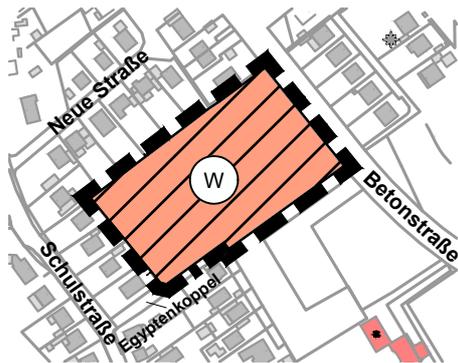
Zusammenfassung der Äußerung	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang 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 Erschließungsmaßnahmen im Bebauungs- plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31b 23554 Lübeck <p>Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de Bei Planungsänderungen bitten wir darum, uns erneut zu beteiligen.</p>	

Gemeinde Heidgraben

14. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

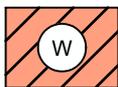
Planzeichnung

Maßstab 1:5000



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO)



Wohnbauflächen

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

Gemeinde Heidgraben

14. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes

- Wohngebiet

Egyptenkoppel/Betonstr. -

Entwurf der Planzeichnung

Maßstab 1:5000

HEI20001 . gez: An . Stand: 06.01.2022

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

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

Gemeinde Heidgraben

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1068/2023/HD/BV

Fachbereich: Zentrale Dienste	Datum: 13.04.2023
Bearbeiter: Falkenhagen	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Heidgraben	11.05.2023	öffentlich

Erweiterung des Stellenplans um eine volle Stelle für den Kindergarten

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Wie aus der beigefügten Personalbedarfsplanung des Kreises Pinneberg hervorgeht, fehlt zum 01.08.2023 knapp eine Vollzeitkraft im Kindergarten. Daher soll zum 01.08.2023 ein*e Sozialpädagogische*r Assistent*in eingestellt werden. Diese Stelle ist bislang noch nicht im Stellenplan enthalten, sodass hier eine Erweiterung notwendig ist. Die Kosten belaufen sich für das Jahr 2023 auf ca. 23.100 €, abhängig von der jeweiligen Berufserfahrung. Bei der Berechnung wurde von 3 – 5 Jahren Berufserfahrung ausgegangen. AG-Beiträge sowie eine mögliche Tariferhöhung (5 %) wurden berücksichtigt.

Finanzierung:

Die Mittel wären im Rahmen des 1. Nachtragshaushaltes zur Verfügung zu stellen.

Fördermittel durch Dritte:

Für diese Stelle gibt es keine zusätzlichen Fördermittel.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Erweiterung des Stellenplans um eine volle Stelle für den Kindergarten zur Einstellung einer*s Sozialpädagogischen Assistent*in.

Jürgensen
Bürgermeister

Anlage:

- Personalbedarfsplanung des Kreises Pinneberg zum 01.08.2023

A. Personalbedarf

Gruppe	Gruppenart	Öffnungszeit von - bis	Tage pro Woche	Betreuungsstunden/		Gruppen- leiter/in	Zweitkräfte	Ausfallzeit
				Tag	Woche			
Blumengruppe BL	Regel-Elementargruppe	8.00 - 14.00	5	6,00	30,00	30,00	30,00	0,1775
Sonnengruppen SO	Regel-Elementargruppe	8.00 - 15.00	5	7,00	35,00	35,00	35,00	0,2071
Bänseblümchen GÄ	Regel-Elementargruppe	8.00 - 15.00	5	7,00	35,00	35,00	35,00	0,2071
Maiglöckchen MAI	Regel-Elementargruppe	8.00 - 15.00	5	7,00	35,00	35,00	35,00	0,2071
Schneeglöckchen SO	Regel-Elementargruppe	8.00 - 14.00	5	6,00	30,00	30,00	30,00	0,1775
Löwenzahngr. LÖ	Regel-Elementargruppe	8.00 - 14.00	5	6,00	30,00	30,00	30,00	0,1775
Mäusestübchen MAI	Regel-Krippe	8.00 - 15.00	5	7,00	35,00	35,00	35,00	0,2071
Wergestübchen ZW	Regel-Krippe	8.00 - 14.00	5	6,00	30,00	30,00	30,00	0,1775

Folgende Randzeitengruppen (Bedarfsplan) werden vorgehalten:								
SO, BL, GÄ, MAI	altersgemischte Gruppe	7.00 - 8.00	5	1,00	5,00	5,00	5,00	0,0296
LÖ, MAI, ZW	altersgemischte Gruppe	7.00 - 8.00	5	1,00	5,00	5,00	5,00	0,0296
MAI, MAI	altersgemischte Gruppe	15.00 - 16.00	5	1,00	5,00	5,00	5,00	0,0296
GÄ, SO	nittlere Elementargruppe	15.00 - 16.00	5	1,00	5,00	5,00	2,50	0,0222

flexible Randzeiten:								
U 3 oder Ü 3	Anzahl der Kinder	von	bis	Tage pro				

Hortbetreuung am schulfreien Vormittagen:				Tage pro Kalenderjahr				

erforderliche Betreuungsstunden: pro Woche: 280,0000 277,5

Summe in VZÄ: 14,29

Anzahl der Gruppen: 8

Bemerkungen:

Gesamtbedarf der Einrichtung:

Summe aus den Betreuungszeiten:	Summe in VZÄ:	14,29
---------------------------------	---------------	-------

Aufschläge für:	Vorbereitungszeiten	1,60
-----------------	---------------------	------

Ausfallzeiten:	1,6494
----------------	--------

Leitungsstunden:	1,30
------------------	------

Summe des in VZÄ einzustellenden Personals:	18,84
---	-------

<i>vorhandene VZÄ (gemäß Meldung KiTa "Personalbestand)</i>	17,96
---	-------

ehlbedarf in VZÄ:	0,89
-------------------	------

Übersoll in VZÄ:	
------------------	--

Entspricht einem wöchentl. Arbeitsvertrag von:	34,682	
--	--------	--