

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<b>Gemeinde Heidgraben, Bebauungsplan Nr. 25, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung - Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf -</b>	
<b>Ohne Anregungen und Bedenken</b>	
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>ExxonMobil Production Deutschland GmbH</b> , Vahrenwalder Straße 238, 30179 Hannover, Stellungnahme vom 11.08.2023	
<b>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH</b> , Pasteurallee 1, 30655 Hannover, Stellungnahme vom 11.08.2023	
<b>PLEdoc GmbH</b> , Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Stellungnahme vom 11.08.2023	
<b>Dataport AöR</b> , Billstraße 82, 20539 Hamburg, Stellungnahme vom 14.08.2023	
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> , Fackenburger Allee 31b, 23554 Lübeck, Stellungnahme vom 14.08.2023	
<b>50Hertz Transmission GmbH</b> , Heidestraße 2, 10557 Berlin, Stellungnahme vom 21.08.2023	
<b>AZV Südholstein</b> , Am Heuhafen 2, 25491 Hetlingen, Stellungnahme vom 24.08.2023	
<b>Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR</b> , Küterstraße 30, 24103 Kiel, Stellungnahme vom 25.08.2023	

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<b>Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung, Untere Forstbehörde, Außenstelle Neumünster</b> , Memellandstraße 15, 24537 Neumünster, Stellungnahme vom 28.08.2023	
<b>Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein</b> , Grüner Kamp 15-17, 24768 Rendsburg, Stellungnahme vom 28.08.2023	Mit Schreiben vom 28.08.2023 mitgeteilt, dass eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich ist.
<b>Industrie- und Handelskammer zu Kiel</b> , Kaltenweide 6, 25335 Elmshorn, Stellungnahme vom 08.09.2023	
<b>Ericsson Services GmbH</b> , Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf, Stellungnahme vom 12.09.2023	
<b>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde/Oberflächengewässer</b> , Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 24.08.2023:	
<b>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde/Grundwasser</b> , Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 24.08.2023:	
<b>Nachbarkommunen</b>	
<b>Stadt Tornesch</b> , Stellungnahme vom 15.08.2023	
<b>Gemeinde Klein-Nordende</b> , Stellungnahme vom 09.10.2023	

<b>Mit Anregungen oder Bedenken (Die Stellungnahmen sind mit ihrem genauen Wortlaut wiedergegeben.)</b>	
<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	
<p><b>Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH (GAB)</b>, Bundesstr. 301, 25495 Kummerfeld, Stellungnahme vom 15.08.2023:</p> <p>Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir zum aktuellen Zeitpunkt keine Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplans Nr. 25.</p> <p>Für die weiteren Planungen möchten wir Sie dennoch bitten, die unten stehenden Informationen zu berücksichtigen.</p> <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</p>	<p>Die Hinweise betreffen im Wesentlichen die konkrete Erschließungsplanung.</p> <p>Da die Bergstraße im Teil des Plangeltungsbereiches bereits größtenteils bebaut ist und im weiteren Verlauf an die Jägerstraße anbindet, ist ein Wenden in der Bergstraße nicht nötig.</p>

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>mindestens eine Breite von 5,50m aufweisen, sowie an den Außenseiten der Wendeanlage einen Freiraum von 1m 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. Vielen Dank.</p>	
<p><b>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein</b>, Brockdorff-Rantzau-Str. 70, 24837 Schleswig, Stellungnahme vom 16.08.2023:</p> <p>wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH 2015 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG SH: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die konkreten Erschließungs- und Baumaßnahmen und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen.</p>

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	
<p><b>Schleswig-Holstein Netz AG</b>, Reuterstr. 42, 25436 Uetersen, Stellungnahme vom 21.08.2023:</p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es befinden sich Strom- und Gasleitungen in dem beplanten Bereich.</p> <p>Dies Bedarf eine Anforderung von Planwerksunterlagen durch die ausführenden Firmen.</p> <p>Je nach Leistungsbedarf ist eine neue / weitere Verlegung von Versorgungsleitung notwendig.</p> <p>Ggf. ist ein Stellplatz für eine neue Trafostation mit zu berücksichtigen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen die konkreten Erschließungs- und Baumaßnahmen und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen.</p>
<p><b>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein</b>, Postfach 2031, 25510 Itzehoe, Stellungnahme vom 25.08.2023:</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung habe ich <b>keine Bedenken</b>.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Bundesautobahnen und der Kreisstraßen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein erfolgt nicht.</p>	
<p><b>Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit, Team Verkehrslenkung,</b> Ernst-Abbe-Straße 9, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 24.08.2023:</p> <p>Die aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichtverhältnissen freizuhaltenden Mindessichtfelder gem. RAS 06, Ziffer 6.3.9.3 sind von jeglicher Bebauung von mehr als 0,7 Meter Höhe über Fahrhahnoberkante dauernd freizuhalten.</p> <p>Diese sollten im Einmündungsbereich Pracherdamm / Bergstraße dargestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Sichtdreiecke wurden nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus erfolgte in den textlichen Festsetzungen die Aufnahme des folgenden Hinweises:</p> <p><b>Sichtdreiecke an Zufahrten / Kreuzungen / Einmündungen:</b> "Anpflanzungen, Zäune sowie Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt oder unterhalten werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen (§ 33 Abs. 3 StrWG S.-H.)." Das ist in der Regel der Fall, wenn bauliche Anlagen und Einfriedigungen die Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.</p>
<p><b>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde,</b> Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 08.09.2023:</p> <p>Die Gemeinde Heidgraben hat den Plan Nr. 25 „nördlich und südlich der Bergstraße sowie westlich des Pracherdamms“ im Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-2.</p>	

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung



Planzeichnung vom 08.09.2023

Im Plangeltungsbereich liegt ein aktueller Betriebsstandort. Für diesen Betriebsstandort wurde von der uBB bisher keine Bauaktenrecherche beauftragt. Eine Erstbewertung konnte deshalb noch nicht durchgeführt werden.

Die untere Bodenschutzbehörde bittet die Gemeinde um eine Kopie der Bauakte. Der Standort wird der Gemeinde auf Anfrage von der uBB mitgeteilt.

Nach der Bauaktenauswertung wird von der uBB eine Erstbewertung durchgeführt und dann der Gemeinde mitgeteilt, ob ein Untersuchungsbedarf zur Sachverhaltsermittlung gemäß Altlastenerlass des Landes Schleswig-Holstein besteht.

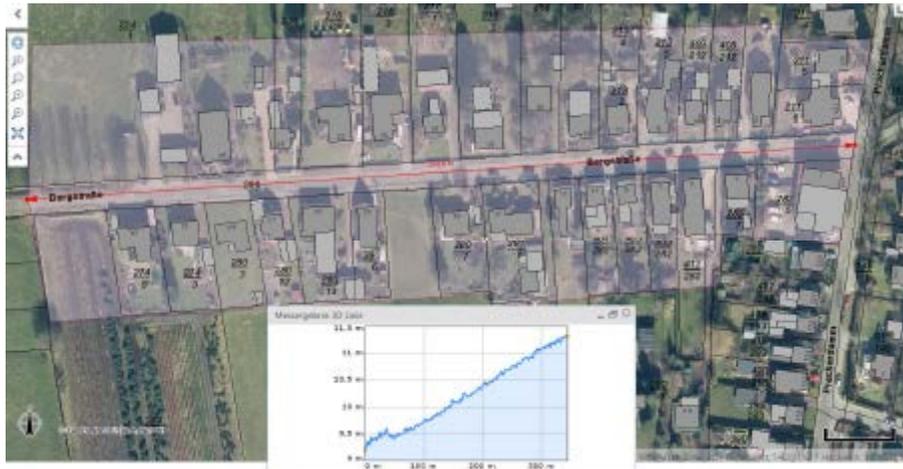
Der gesamte Plangeltungsbereich ist als WA ausgewiesen. Es wird der Gemeinde empfohlen, zu prüfen, ob der aktuelle Betrieb in einem WA zulässig ist.

Bei dem Betriebsstandort handelt es sich um das Gebäude eines Restaurationsbetriebes. Restaurationsbetriebe sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Darüber hinaus sind solche Betriebe in der Regel nicht geeignet Bodenbelastungen hervorzurufen.

Darüber hinaus sind in der Liste der gemeldeten Gewerbebetriebe in der Bergstraße (eMail vom Amt vom 07.02.2023) keine Betriebe aufgelistet, die Bodenbelastungen hervorrufen könnten. Die aufgelisteten Betriebe sind auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

**Vorsorgender Bodenschutz:**



Darstellung der Gefälllage der Bergstraße in mNHN (Pracherdamm liegt auf 11,30 m)



Bodenkarte, 4 Bodenformen, abgefragter Bereich Grundwasser zeitweilig oberhalb 4 dm unter Flur

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Nach den Bodenkarten sind im Plangeltungsbereich 4 Bodenformen vorhanden und das Grundwasser ist zeitweise in der Tieflage des Plangeltungsbereiches ab 0,40 m zu erwarten.

Im B-Plan wird auf zukünftige Niederschlagsereignisse und mögliche Überflutungen hingewiesen. Es ist keine Bezugshöhen in mNHN im B-Plan festgesetzt, sondern nur die jeweilige Straßenoberkante als Bezugspunkt. Ob diese auch einen ausreichenden Überflutungsschutz sicherstellt, ist durch die Gemeinde zu prüfen.

Für den Plangeltungsbereich wird von der uBB erwartet, dass erhebliche Aufschüttungen für die Bauwerkssicherung und für die umgebenden Grundstücksflächen (durchwurzelbare Bodenschicht) zur Überflutungssicherstellung erforderlich sind.

Von der uBB wird die Forderung erhoben, Festsetzung von Höhenbezugspunkten in Normalhöhennull (mNHN) im Plangeltungsbereich aufzunehmen, damit die Antragsteller diese in Ihren Bauvorlagen verwenden können.

In der Bauvorlagenverordnung §7 (3) 13., in Verbindung mit § 8 2. a), b), c) sind von Antragsteller Angaben und Darstellungen zu fertigen, die Bezug auf das Höhensystem im B-Plan nehmen.

Nur mit diesen Angaben kann ermittelt werden, ob selbständige Aufschüttung oder Abgrabung (§61 LBO Nr. 9.) größer als 1.000 m<sup>2</sup> oder die zu verbringenden Mengen mehr als 30 m<sup>3</sup> betragen. Denn, wenn dieses der Fall ist, ist ein baurechtliches Verfahren notwendig.

Der aus dem Baugesetzbuch stammende „Begriff“ Mutterboden wird als Oberboden in der ab 1.08.2023 geltenden Fassung der BBodSchV bezeichnet. Die BBodSchV führt neben dem Oberboden, auch Unterboden und den Untergrund, Bereich unterhalb des Unterbodens,

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem überflutungsgefährdeten Bereich, eine Überflutungssicherung ist daher nicht erforderlich. Der Hinweis betrifft ausschließlich den Schutz vor Starkregen. Es ist nicht ersichtlich, warum dafür erhebliche Aufschüttungen erforderlich sein sollten.

Höhenbezugspunkte in Normalhöhennull liegen nicht vor. Der Höhenbezugspunkt wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 wie folgt festgelegt:

*"Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen (Bergstraße bzw. Pracherdamm) im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich festgesetzt."* Das ist eine gängige Formulierung in Bebauungsplänen und gerade in weitgehend bebauten Bereichen praktisch handhabbar.

Höhenbezugspunkte in Normalhöhennull sind daher im Rahmen der konkreten Bauvorlagen von den Antragstellern zu benennen.

Der Hinweis kann nicht zugeordnet werden, da weder im Planteil B noch in der Begründung der Begriff „Mutterboden“ verwendet wurde.

Diese Hinweise betreffen die konkrete Bau- und Erschließungsplanung und sind in dem Zusammenhang zu berücksichtigen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind aufgrund der bestehenden rechtlichen Regelungen nicht zulässig.

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

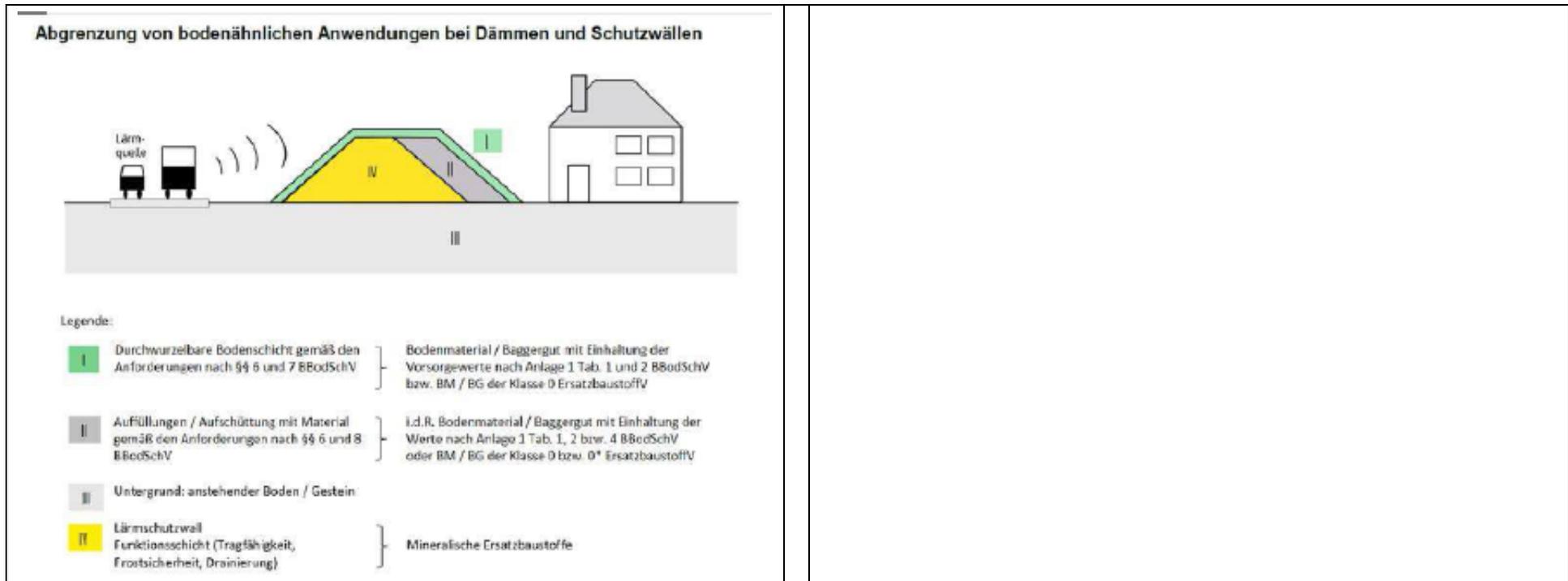
auf. Die durchwurzelbare Bodenschicht besteht aus Ober- und Unterboden. Es gibt Bodenmaterial, Baggergut, mineralische Fremdbestandteil und Störstoffe.

In der ab 1.8.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind Regelungen für mineralische Ersatzbaustoffe und für Gemische in Hinblick auf eine Verwertung in technischen Bauwerken benannt. Die Regelungen der EBV nehmen Bezug auf die Begriffsbestimmungen mineralischer Fremdbestandteil und Störstoffe der BBodSchV n.F..

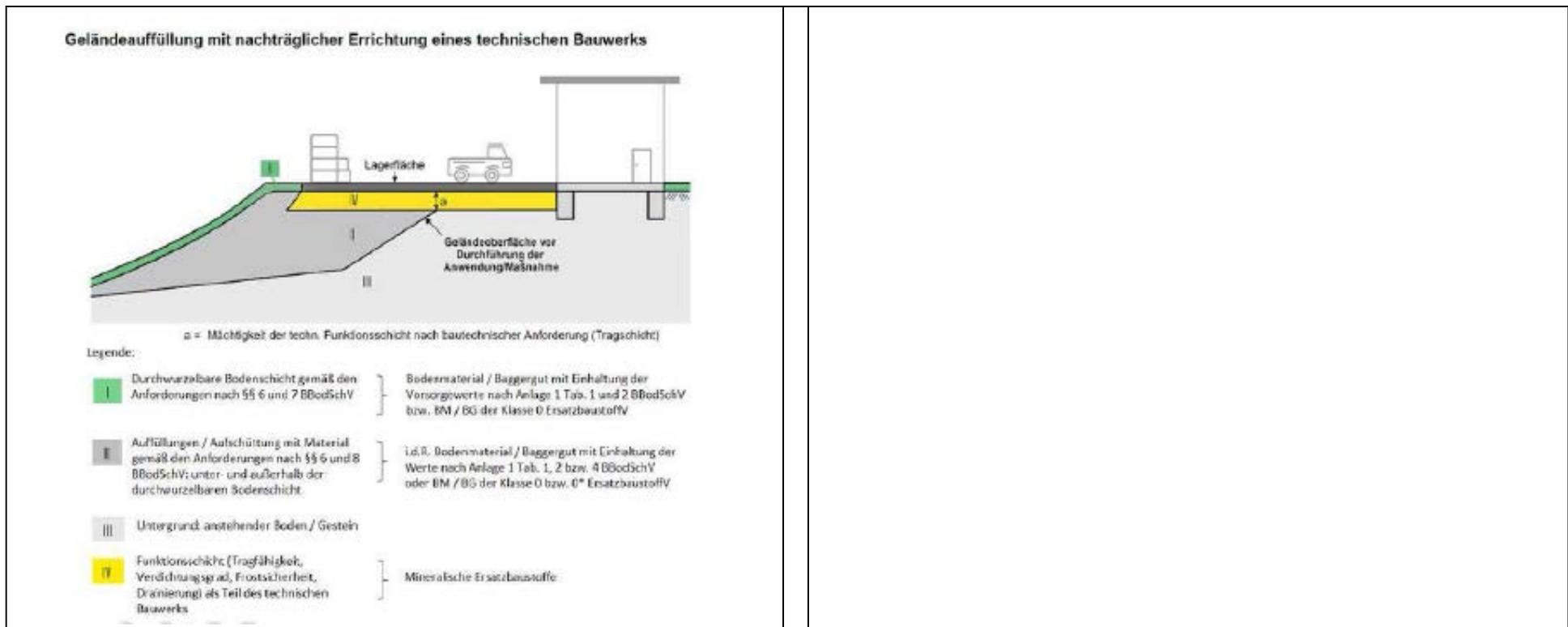
Auch wird die Festlegung eines „höchsten anzunehmenden Grundwasserstandes“ für den Geltungsbereich empfohlen. Diese ist ab dem 1.08.2023 für die Bewertung der Zulässigkeit von einzubringende Materialien in Zuge der Bauausführungen für die Antragsteller von großer Bedeutung.

Hier dazu Fallbeispiele aus der LABO-Vollzugshilfe, Stand 16.02.2023, für § 6-8 BBodSchV, zur Verdeutlichung der Fragestellung

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

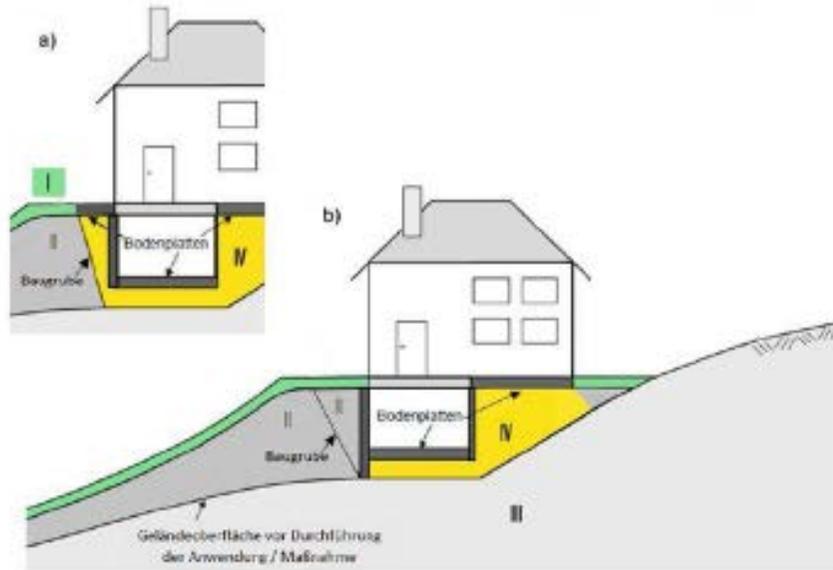


Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung



Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Geländeauffüllung mit Unterbau von Gebäuden und Verfüllung von Baugruben



Legende:

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| I   | Durchwurzelbare Bodenschicht gemäß den Anforderungen nach §§ 5 und 7 BBodSchV                                      | } Bodenmaterial / Baggergut mit Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV bzw. BM / BG der Klasse 0 ErsatzbaustoffV            |
| II  | Auffüllungen / Aufschüttung mit Material gemäß den Anforderungen nach §§ 6 und 8 BBodSchV                          | } Lt./R. Bodenmaterial / Baggergut mit Einhaltung der Werte nach Anlage 1 Tab. 1, 2 bzw. 4 BBodSchV oder IM / BG der Klasse 0 bzw. 0* ErsatzbaustoffV |
| III | Untergrund; anstehender Boden / Gestein  |   |
| IV  | Funktionschicht (Tragfähigkeit, Verdichtungsgrad, Frostsicherheit, Drainierung) als Teil des technischen Bauwerks) | } Mineralische Ersatzbaustoffe  |

In diesen Beispielen liegt der „höchste anzunehmende Grundwasserstand“ unterhalb der beschriebenen Regelungsbereiche.

**Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Naturschutzbehörde,**  
Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom  
08.09.2023:

Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden  
Belange von Natur und Landschaft berührt.

Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen erhebliche  
Bedenken.

Das von der Gemeinde gewählte Verfahren der B-Planaufstellung nach  
§ 13 a BauGB kann hier keine Anwendung finden. In einen  
Bebauungsplan der Innenentwicklung dürfen keine  
Außenbereichsflächen einbezogen werden, die jenseits der äußeren  
Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen. (BVerwG Urteil vom  
25.6.2020 – 4CN5/18)

Dies ist hier der Fall, die westlichen Teile des Geltungsbereichs sind  
dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Der Geltungsbereich muss deshalb entsprechend angepasst werden.

Sollte die Gemeinde am Plangeltungsbereich festhalten ist ein anders  
Planverfahren zu wählen inklusive Umweltbericht und Eingriffs-  
Ausgleichsbilanzierung.

Nördlich, unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt auf dem Flurstück  
214/1 eine Fläche mit Baumbestand an, hier ist im weiteren Verlauf der  
Planung zu klären, ob es sich um Waldbestand im Sinne des  
Waldgesetzes handelt.

Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob und wo sich im  
Plangeltungsbereich gesetzlich geschützte Biotop im Sinne des § 30

Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil die beiden  
westlich liegenden Grundstücke im Flächennutzungsplan bereits als  
Wohnbaufläche dargestellt worden sind. Die Auffassungen gehen in  
diesem Punkt auseinander. Bisher wurde das beschleunigte  
Verfahren für derartige Fälle nicht moniert. Der Außenbereich ist der  
Teil des Gemeindegebietes, der von Bebauung freigehalten werden  
soll. Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, sollen  
aber eben nicht von Bebauung freigehalten werden. Da es aber dazu  
keine eindeutige gesetzliche Definition gibt, ist die Umstellung des  
Verfahrens auf das Regelverfahren erforderlich.

Da sich die Fläche außerhalb des Geltungsbereiches befindet erfolgte  
keine Prüfung, ob es sich dabei um Wald handelt. Sollte es sich um  
Wald handeln, wird der Waldabstand mit ca. 35 m eingehalten.  
Darüber hinaus wurde die untere Forstbehörde am Verfahren beteiligt  
und hatte keine Einwände zum Bebauungsplan.

Es wurde eine eigene Einschätzung vorgenommen mit dem Ergebnis,  
dass keine geschützten Biotop vorliegen. Die übergeordneten

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG befinden. Der Verweis auf die landesweite Biotopkartierung (Seite 21 der Begründung) ist unzureichend. Der Plangeltungsbereich liegt nicht in der Kartierkulisse des Landes. Hier wurde also im Rahmen der landesweiten Biotopkartierung nicht kartiert.

Aus landschaftspflegerischer Sicht sollte der bestehende und der mit dem B-Plan neu hergestellte Siedlungsrand eingegrünt werden um eine Abgrenzung zum Außenbereich herzustellen. An den Außengrenzen sollten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.

Der B-Plan weist keinen Baum als zu erhaltend aus. Gemäß dem kommunalen Landschaftsplan befinden sich mehrere markante Einzelbäume und eine Baumreihe im Plangeltungsbereich. Hier muss im weiteren Verfahren geprüft werden, wie ein Erhalt gesichert werden kann.

Planungen und Bindungen geben auch keinen Hinweis auf geschützte Bereiche. Für den Plangeltungsbereich gibt es dort keine Darstellungen. Es geht in diesem Bebauungsplan um Flächen geringer Größe, die für eine weitere Bebauung vorgesehen sind. Des Weiteren befinden sich im Geoportal der Biotoptypenkartierung in unmittelbarer Nähe dargestellte gesetzlich geschützte Biotope, die im Rahmen der landesweiten Biotoptypenkartierung 2014 kartiert wurden (ca. 60m westlich – Feldhecke / ca. 165 m nordwestlich – Nährstoffreiches Nassgrünland.) Es ist daher weiterhin davon auszugehen, dass es sich bei den überwiegend bebauten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches um keine geschützten Biotope handelt. Auf eine separate Biotoptypenkartierung wird daher weiterhin verzichtet.

Darüber hinaus wird auf den Feldblockfinder Landwirtschaft und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein verwiesen. Demnach handelt es sich bei den Flächen im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches um den Feldblock DESHLIG040300467 – die Hauptbodennutzung ist als Dauergrünland angegeben.

Es handelt sich weit überwiegend um Bestandsbebauung. Aus dem Grunde soll die Anpflanzung von Hecken an den Grenzen der noch freien Grundstücke nicht gefordert werden. Für die Bestandsgrundstücke wäre es nicht durchsetzbar.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Aussagen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Heidgraben wurden ergänzt. Darüber hinaus wurden die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume als zu erhalten festgesetzt.

**Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Gesundheitlicher  
Umweltschutz**, Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn,  
Stellungnahme vom 08.09.2023:

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an der nördlichen Gebäudeseite des WAI mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen/ Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

**Begründung:**  
Gemäß den Lärmkarten des EBA ist dieser Bereich nachts mit Werten > 45 dB(A) betroffen.



Darstellung der Isophonen für den Nachtzeitraum aus den Lärmkarten des Eisenbahnbundesamtes

Isophonen - L<sub>Night</sub> (ULF)

- ab 45 dB(A) bis 49 dB(A)
- ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)
- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- ab 70 dB(A)

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

	<p>Die Hinweise des Fachdienstes gesundheitlicher Umweltschutz werden berücksichtigt. Es erfolgt eine Aufnahme von Festsetzungen zum Schutz gegenüber dem Verkehrslärm ausgehend von der Bahntrasse:</p> <p><i>"Zum Schutz der Nachtruhe müssen Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.</i></p> <p><i>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></p> <p>In der Begründung wird der Sachverhalt entsprechend erläutert.</p>
<p><b>Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Abfallentsorgungsbehörde, Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 08.09.2023:</b></p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Dies bedeutet auch die Darstellungen des Abfallrechts (§ 1 Absatz 6 Buchstabe 7 Baugesetzbuch (BauGB)).</p> <p>Aus den mir vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, welcher Abfall in welcher Menge anfallen wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkreten Erschließungs- und Baumaßnahmen und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen.</p>

Es gelten daher zunächst die folgenden allgemein gültigen abfallrechtlichen Vorgaben:

**Abbrucharbeiten, Sanierung**

- Bei Abbrucharbeiten wird grundsätzlich die Erstellung eines Schadstoffkatasters empfohlen.
- Die Entfernung von asbesthaltigem Material darf nur unter der Berücksichtigung der TRGS 519 erfolgen.

Über den Verbleib der abgebauten Asbestprodukte sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg nach Abschluss der Maßnahme Entsorgungsbelege in Form von Wiegenoten und Übernahmescheinen unaufgefordert vorzulegen.

- Der Ausbau von Dämmmaterialien, die vor dem 01.06.2000 eingebaut worden sind, muss gesondert erfolgen, da diese Abfälle nicht mit den restlichen Abfällen vermischt entsorgt werden dürfen. Diese Abfälle sind unter dem Abfallschlüssel 17 06 03\* (anderes Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält) als gefährlicher Abfall zur Beseitigung zu entsorgen und dürfen nicht mehr weiterverwendet werden. Über den Verbleib der Dämmmaterialien sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg nach Abschluss der Maßnahme Entsorgungsbelege in Form von Wiegenoten und Übernahmescheinen unaufgefordert vorzulegen.

- Bei der Altholzentsorgung sind die seit 01.03.2003 geltenden Regelungen der Altholzverordnung (AltholzV) einzuhalten. Zu beachten ist vor allem, dass eine Aufbereitung von Altholz zu Holzhackschnitzel und Holzspänen ohne eine weitere Vorbehandlung nur für die Altholzkategorien A I und A II zugelassen ist. Wenn die Althölzer nicht nach Altholzkategorien getrennt gesammelt und verwertet werden,

richten sich bei Altholzgemischen die Anforderungen an die Verwertung gem. § 3 Abs. 3 AltholzV nach der jeweils höchsten Altholzkategorie.

• Im Kreis Pinneberg bestehen bei Abfällen zur Beseitigung (wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, Dämmmaterial, Boden zur Deponierung) Andienungs- und Überlassungspflichten, mit der Folge, dass Abfälle zur Beseitigung der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH - GAB -, Bundesstraße 301 in 25495 Kummerfeld ([www.gab-umweltservice.de](http://www.gab-umweltservice.de); Tel: 04120/709-0) zu überlassen sind.

Die Andienungs- und Überlassungspflicht gemäß § 17 Absatz 1 Satz 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz i.V.m. § 1 Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Pinneberg ist immer einzuhalten.

Entsprechende Entsorgungsbelege (inkl. Übernahmescheine) für alle Abfälle, die durch den Abbruch der Bestandsgebäude angefallen sind, sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich vorzulegen.

• Die Vorgaben des Merkblattes zur Abfallentsorgung bei Abbrucharbeiten sind zu beachten und einzuhalten.

• Des Weiteren können Sie bei der Staatlichen Arbeitsschutzbehörde der Unfallkasse Nord ([www.uknord.de](http://www.uknord.de)) Merkblätter bzgl. „Tätigkeiten mit Asbestzementprodukten“ und „Künstliche Mineralfasern“ herunterladen.

**Abtrag, Aufschüttung, Umlagerung oder Austausch von Boden:**

Um die Übersicht im Bauvorhaben zu behalten, ist es von Vorteil vorab ein Boden-/ Abfallmanagementkonzept zu erarbeiten. In diesem wäre zu beschreiben, wie mit dem aus dem Bauvorhaben anfallenden Abfällen (z.B. Bodenaushub, Bauschutt etc.) umgegangen werden soll.

Insbesondere wäre darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden vom Anfallort weg für eine Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen.

• **Hinweis: ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung – insbesondere der Ersatzbaustoffverordnung – diese können von den nachstehenden Vorgaben abweichen. Sie sind jedoch ohne Übergangsfrist ab dem 01.08.2023 zwingend einzuhalten.**

• Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde oder der unteren Wasserbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.

• Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt Folgendes:

Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier u.a. Bodenaushub) muss Kontakt mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden.

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.

Insgesamt müssen vor jeder Abfuhr bzw. Entsorgung folgende Unterlagen vorliegen:

1. Analytikberichte nach LAGA  
- 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)

2. Probenahmeprotokolle nach LAGA M32 PN 98 (insbesondere mit detaillierten Angaben zur Art der Probenahme, Menge des beprobten Materials, Benennung der Bodenart, Lageplan)

3. Angaben zum geplanten Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung, Benennung der Entsorgungsanlage)

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.

Die Entsorgungsbelege für die Bodenmaterialien sind mir unverzüglich vorzulegen.

- Der Einbau von extern angelieferten Material (z.B. Recyclingmaterial oder Bodenaushub) muss vorab mit mir, der unteren Abfallentsorgungsbehörde, abgestimmt werden.

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.

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.

Der Abstand der Schüttkörperbasis zu dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand soll mindestens 1 Meter (oder ggf. 2 Meter, je nach Einbaufall) betragen.

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.

Erst nach dem Vorliegen der entsprechenden Unterlagen kann geprüft werden, ob der Einbau des gewählten Materials überhaupt möglich ist.

Wichtig: Sollte der Abstand zum Grundwasser nicht eingehalten werden, dürfen nur Naturmaterialien (Naturschotter, Kies aus einer Kiesgrube etc.) und Z 0 Material verwendet werden.

**Weitere Vorgaben:**

Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind bei dem Bauvorhaben und bei dem Umbau/ Abbruch einzuhalten und entsprechend zu dokumentieren.

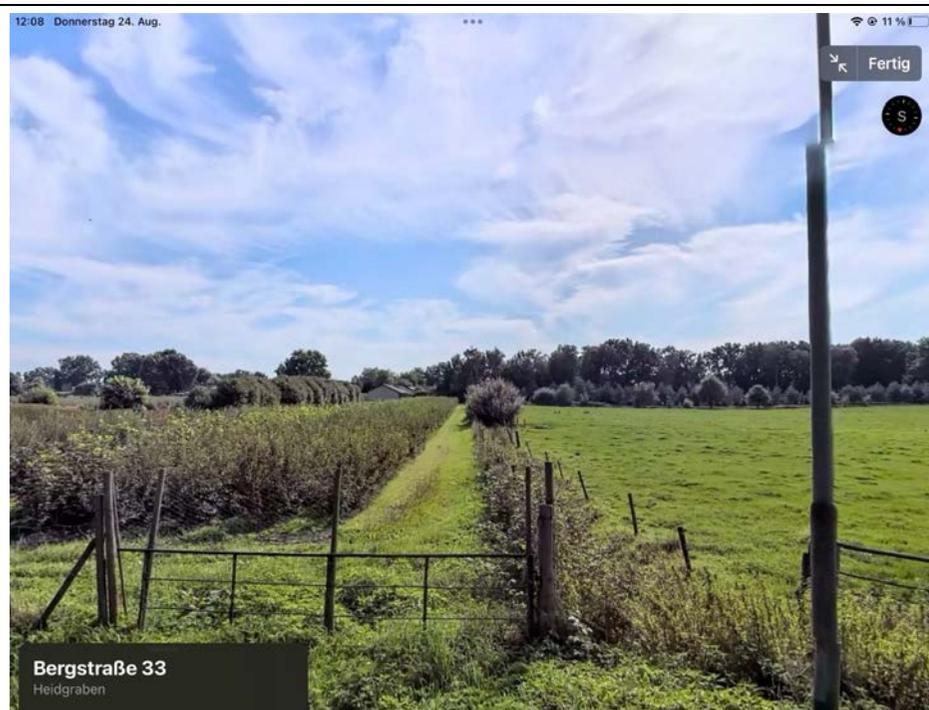
Insbesondere sind die Getrennthaltungspflichten der verschiedenen Abfallfraktionen einzuhalten (§ 3 Absatz 1 GewAbfV). Die Dokumentation gemäß § 3 Absatz 3 GewAbfV ist mir unverzüglich vorzulegen.

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p><b>Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 11.09.2023:</b></p> <p>Die maßgebliche Ausgabe der BauNVO ist zu benennen.</p>	<p>Siehe Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 1.1 – Rechtsgrundlagen:</p> <p><i>"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 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) festgesetzt."</i></p>
<p><b>Landesamt für Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, Postfach 1917, 25509 Itzehoe, Stellungnahme vom 13.09.2023:</b></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes sind keine grundsätzlichen Bedenken mitzuteilen.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich des Grundstückes Bergstraße 26 sich entsprechend unseren Unterlagen zwei Lagerhallen befinden.</p> <p>Über deren Nutzung liegen keine hier aktuellen Informationen vor.</p> <p>Soweit dort nächtliche bzw. lärmintensiv betriebliche Nutzungen vorhanden sind, wäre dies im Rahmen der Neuausweisung angrenzender Wohnnutzungen zu berücksichtigen.</p> <p>Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.</p>	<p>Die größere Halle wird privat genutzt. Die kleinere Halle wird vermietet und gewerblich durch ein Kleingewerbe (Befüllung von Automaten) genutzt. Lärmintensive gewerbliche Nutzungen finden in den Hallen nicht statt.</p>
<p><b>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Amsinckstr. 59, 20097 Hamburg, Stellungnahme vom 14.09.2023:</b></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die konkreten Erschließungs- und Baumaßnahmen und sind im Rahmen dieser zu berücksichtigen.</p>

<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	
<b>Naturschutzverbände</b>	
<p><b>BUND Schleswig-Holstein</b>, Lorentzendamm 16, 24103 Kiel, Stellungnahme vom 24.08.2023:</p> <p><b>Begründung</b></p> <p><b>9. Natur- und Artenschutz</b></p> <p>Im Feldblockfinder ist am westlichen Rand des B-Plans das Landschaftselement DESHLEG040301804 eingetragen. Es sollte überprüft werden, ob es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop (Knick, Feldgehölz) handelt. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen (Abstandsflächen, Einzäunung) und entsprechende Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Das Element ist leider nur noch rudimentär vorhanden, s. untenstehendes Foto. Da die westliche Bebauungsgrenze an das Landschaftsschutzgebiet grenzt, empfehlen wir, dass die Gemeinde das Landschaftselement als Eingrünung zum LSG und zur Förderung der Biodiversität entweder als Knick wieder herstellt oder mit heimischen Gehölzen ergänzt. Dieses sollte zum Schutz der Gehölze als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.</p>	<p>Im Feldblockfinder ist ein Landschaftselement dargestellt, allerdings ohne Spezifikation, was es ist. Auf dem Luftfoto ist zu sehen, dass es sich um Feldrandbewuchs in einem Zaun handelt – Stauden und niedrige Sträucher, letztere in lückigem Bestand. Dabei handelt es sich um kein gesetzlich geschütztes Biotop.</p>

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung



Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsprotokolls.

Öffentliche Auslegung	
<p><b>Bürger 1</b>, Stellungnahme vom 10.09.2023:</p> <p>zu oben genannten B- Plan mochte ich gerne zu einigen Details und Ausführungen in der aufgestellten Satzung meine Stellungnahme mitteilen. Zum besseren Überblick habe ich im folgenden Schreiben die Originaltexte aus der Satzung, zu denen ich Anmerkungen habe, in <i>blauer Schrift, kursiv</i> in dieses Dokument hineinkopiert.</p> <p><i>5.2.7 Erweiterter Bestandsschutz</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

*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 Bestandschutz 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.*

Zu dem Thema Bestandschutz ist zu sagen, dass es nicht ausschließlich das Gebäude Bergstraße 1 ist, in dem vier Wohnungen vorhanden sind. Dieses sind auch mit gleicher Wohnungszahl die Wohngebäude Bergstraße 20 und 26. Das ist auch dem Amt bekannt, denn z. B. für das Haus Bergstraße 26 heißt es in der jährlichen Abrechnung „Grundsteuer für Mehrfamilienhaus“ bzw. auch die Abwassergebühren sind mit 4 WE auf der Abgabenabrechnung ersichtlich. Insofern ist die Ausnahmeregelung für das Grundstück Bergstraße 1 meines Erachtens nicht gerechtfertigt.

#### *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 9,50 m beschränkt. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen Bebauung im Plangeltungsbereich. Durch die Festsetzung von maximal 9,50 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*

Die Gemeinde Heidgraben will im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 sicherstellen, dass keine faktischen Mehrfamilienhäuser entstehen. Insofern beschränkt sich der erweiterte Bestandsschutz auf das Gebäude Bergstraße 1. Für die vorhandene Bebauung gilt der übliche Bestandsschutz, dies muss im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

*Teilfläche wird daher abweichend von den Teilflächen WA1 und WAS mit 10,50 m festgesetzt, um ggf. auch energetische Sanierungen zu ermöglichen.*

Nicht ausschließlich das Wohngebäude Bergstraße 1 hat eine Firsthöhe von 10,80, sondern auch die Häuser Bergstraße 20, 26 und 33 sind annähernd auf dieser Höhe. Die ermittelte Firsthöhe Bergstraße 26 beträgt 10,30 m im Haus und die Oberkante „Fertig- Fußboden“ zur Straßenoberfläche weitere 0,3 m, also zusammen 10,60 m. Wenn in den kommenden Jahren hier das Dach neu gedeckt werden soll, dann werden aus energetischen Gründen hier min 100 mm weitere Isolierplatten auf die Dachschrägen aufgebracht werden müssen und somit steigt, bei einer vorhandenen Dachneigung von 48 °, die Firsthöhe um weitere ca. 0,25 m. Auch aus diesem Gesichtspunkt ist die Sonderbehandlung des Grundstückes Bergstraße 1 meines Erachtens nicht gerechtfertigt.

#### *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 WAS auf 9,50 m beschränkt. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen Bebauung im Plangeltungsbereich. Durch die Festsetzung von maximal 9,50 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 WAS mit 10,50 m festgesetzt, um ggf. auch energetische Sanierungen zu ermöglichen.*

Die Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung mit der Gemeinde abgestimmt. Ziel ist eine einheitliche Bebauung und städtebauliche Gestaltung in Anlehnung an die bereits überwiegend vorhandene Bebauung. Dies umfasst den gesamten Bereich der Bergstraße mit Ausnahme des Gebäudes Bergstraße 1.

Zur Erleichterung energetischer Sanierungen wurde folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen:

*"Von den im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen kann im Rahmen einer energetischen Sanierung des Dachstuhl ausnahmsweise um bis zu 100 cm abgewichen werden"*

Im oben genannten Text wird in den Teilflächen WA 1 und WA 3 die Firsthöhen auf 9,50 m festgesetzt.

In dem ersten Satzungsentwurf (Stand 18.04.2023) war diese mit 10,50 m festgesetzt.

Hierzu folgende Kalkulation für einen Neubau:  
0,5 m „Fertig- Fußboden“ EG zur Straßenoberfläche (was aus Hochwassergründen der angrenzenden Wiesen absolut Sinn macht!)  
3,00 m Geschosshöhe incl. der Decken und Isolierungen (bei Niedrigenergiehäusern wegen der notwendigen Lüftungsanlage auch schon 3,20 m möglich und notwendig).

In Summe sind es, bei zweigeschossiger Bauweise, dann 6,50 m bis max.ca. 6,90 m. Die max. verbleibende Dachstuhlhöhe zum First ist somit ca. 2,60 m bis max. 3,00 m. Um hier zukunftsweisend im energetischen Bereich zu handeln, würde jeder nach derzeitigem Wissensstand, eine PV-Anlage auf dem Dach planen und realisieren.

Mit der sich aus der Firsthöhe ergebenden Dachneigung kann, ohne Module aufständern zu müssen, kein optimaler Wirkungsgrad erzielt werden. Wünschenswert wäre aus diesem Grund eine Firsthöhe von 10,50 m, um Module flach auf die Dachfläche legen zu können.

**Punkt 1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Bau GB**  
(Ende des ersten Absatzes)

.....in § 1 a Abs. 2 Satz 1 Bau GB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.  
(Ende des zweiten Absatzes)

.....Erhalt des dörflichen Charakters (Nachverdichtung)

städtebauliche maßvolle Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche

Die Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung mit der Gemeinde abgestimmt. Ziel ist eine einheitliche Bebauung und städtebauliche Gestaltung in Anlehnung an die bereits überwiegend vorhandene Bebauung. Dies umfasst den gesamten Bereich der Bergstraße mit Ausnahme des Gebäudes Bergstraße 1.

Zur Erleichterung energetischer Sanierungen wurde folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen:

*"Von den im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen kann im Rahmen einer energetischen Sanierung des Dachstuhls ausnahmsweise um bis zu 100 cm abgewichen werden"*

*im Siedlungszusammenhang*

#### **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 und erlaubt eine maßvolle Nachverdichtung bei Erhalt des ländlichen Charakters*

##### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

*(vierter Absatz)*

*Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet 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.*

##### **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.*

*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.*

Alle oben genannten Textpassagen aus verschiedenen Punkten der Satzung beziehen sich auf das Layout bzw. die Möglichkeiten, was auf den einzelnen Grundstücken gebaut werden kann. Die Größe des Hauses ist mit GRZ 0,3 (max.) in Bezug auf die Grundstücksgröße festgelegt. Die Höhe des Hauses ist mit der angegebenen Firsthöhe und max. zwei Geschossen ebenfalls festgelegt. Allein diese beiden Angaben sind meines Erachtens die Baukörpergrößenwerte, um den dörflichen Charakter zu wahren.

Unverständlich ist jedoch die Begrenzung in der Satzung auf max. 2 Wohneinheiten / Grundstück.

Beispiele:

Auf einem Grundstück mit ca. 900 m<sup>2</sup> kann ein Doppelhaus mit einer Grundfläche 270 m<sup>2</sup> entstehen.

Bei zweigeschossiger Bauweise entstehen dann 2 Doppelhäuser mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese Planungsweise ist nicht im Sinne einer nachhaltigen Baugrundaussnutzung und steht entgegen den Interessen des Bauherrn sowie zukünftiger Wohnungssuchender. Das wird nach derzeitiger und zukünftiger Baupreissituation und Wohnungsknappheit so in dieser Form niemals gebaut. Folglich wird auf gleichem Grundstück kleiner gebaut, in der Regel die GRZ nicht ausgenutzt.

Auf gleichem Grundstück könnten, mit gleichem Baukörper, wie oben beschrieben, vier Wohneinheiten entstehen. Um hier, wie im oben genannten Text beschrieben, den „Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen“, macht es mehr Sinn hier auch 4 WE zu ermöglichen, ohne dem dörflichen Charakter zu schaden. Nur so ist meiner Meinung nach eine

Die Grundflächenzahlen wurden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung mit der Gemeinde abgestimmt. Ziel ist eine einheitliche Bebauung und städtebauliche Gestaltung in Anlehnung an die bereits überwiegend vorhandene Bebauung. Dies umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Auf die Festsetzung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 25 verzichtet.

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

<p>gewollte effektive Nachverdichtung möglich.</p> <p>Grundstücke dieser Größe sind anders nicht teilbar, wenn ungewollte „Pfeifenstielgrundstücke“ vermieden und die zu bebauende Fläche optimal genutzt werden soll.</p> <p><i>die Errichtung freistehender Photovoltaikanlagen oder anderer Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien die Überschreitung der Grundflächenzahl über die o.g. Grenze hinaus bis 60 % zulässig ist.</i></p> <p>Diese Regelung, die ich bereits in ersten Gesprächen mit verschiedenen Mitgliedern des Ausschusses für Bauwesen vorgeschlagen habe, ist sehr gut und zukunftsorientiert. Damit haben auch alle Hausbesitzer mit Bestandsgrundstücken die Möglichkeit positiv zur Energiewende beizutragen.</p> <p>Vielen Dank für diese bereits erfolgte Änderung!</p> <p>Bitte schauen Sie meine Anmerkungen an und überdenken die Satzung in den beschriebenen Punkten.</p> <p>Vielen Dank vorab für Ihr Engagement bezüglich meiner Anpassungsvorschläge.</p> <p>Für weitere Fragen bzw. Diskussionen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p>
<b>Nachbarkommunen</b>	
Keine Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken eingegangen.	



Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Ausführungen dazu unter 1.2 der Planbegründung kann nur zum Teil gefolgt werden. Denn der westliche Bereich des Plangeltungsbereiches sowohl nördlich als auch südlich der Bergstraße umfasst unbebaute Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Zwar können auch Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein, doch hat das BVerwG strenge Maßstäbe zum Anwendungsbereich entwickelt.

Danach dürfen Flächen nach § 13a BauGB überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden (Urt. v. 4.11.2015 – 4 CN 9/14, BVerwGE 153, 174 = ZfBR 2016, 260) Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden;  
s. EZBK/Krautzberger/Kerkmann BauGB § 13a Rn. 27.  
Insofern liegen die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für den vorliegenden Fall nicht erkennbar vor. Um Überprüfung und ggf. Umstellung des Verfahrens wird gebeten.

Stellungnahme vom 10.10.2023:

Die Gemeinde Heidgraben beabsichtigt, in dem ca. 3,9 ha großen Gebiet „nördlich und südlich der Bergstraße sowie westlich des Pracherdamms“ ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Damit soll ein bereits bestehendes Wohngebiet städtebaulich geordnet und Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend bereits als Wohnbaufläche dar. Ein schmaler Streifen im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches stellt Flächen für die Landwirtschaft dar und soll entsprechend berichtigt werden.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Wohnbaufläche dargestellt worden sind. Die Auffassungen gehen in diesem Punkt auseinander. Bisher wurde das beschleunigte Verfahren für derartige Fälle nicht moniert. Der Außenbereich ist der Teil des Gemeindegebietes, der von Bebauung freigehalten werden soll. Flächen, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind, sollen aber eben nicht von Bebauung freigehalten werden. Da es aber dazu keine eindeutige gesetzliche Definition gibt, ist die Umstellung des Verfahrens auf das Regelverfahren erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (alt) (Fortschreibung 1998).

Heidgraben ist eine Gemeinde mit planerischer Wohnfunktion auf der Siedlungsachse Halstenbek – Pinneberg – Uetersen/Tornesch – Elmshorn im Ordnungsraum um Hamburg.

Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Heidgraben keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für **Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Auf die Stellungnahme (E-Mail) vom 21.08.2023 wird verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Heidgraben,  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – öffentliche Auslegung

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heidgraben:

Wedel, den 15. Februar 2024

**Möller-Plan**

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Tel: 04103 - 91 92 26

Fax: 04103 - 91 92 27

Internet: [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)

eMail: [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)