

Gemeinde Holm

Bebauungsplan Nr. 26 „Alte Mühle“ und 12. Änderung des Flächennutzungsplans „Östlich Wedeler Straße“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung

Stand: 05.05.2014

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessorin Stephanie Thies

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

1 Folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangen und werden im Folgenden abgedruckt:

- 1.1 Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde
- 1.2 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein
- 1.3 Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
- 1.4 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz
- 1.5 Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt zur 12. Änd. d. FNP
- 1.6 Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt zum B-Plan Nr. 26
- 1.7 Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen
- 1.8 Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice
- 1.9 SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH
- 1.10 BUND Landesverband Schleswig-Holstein
- 1.11 NABU Schleswig-Holstein
- 1.12 Handwerkskammer Lübeck
- 1.13 Deutsche Telekom Technik GmbH

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Außenstelle Itzehoe, 13.03.2014
- azv Südholstein (Abwasserzweckverband), 17.03.2014

2 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

1.1 **Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei – Landesplanungsbehörde**
15.04.2014

Mit o. g. Schreiben informiert das Planungsbüro Elbberg über den Verfahrensstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 26. Gegenüber der Ursprungsplanung soll das Plangebiet nicht ausschließlich als Wohnbaufläche, sondern als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt werden. Vorgesehen ist die Ausweisung von 15 Grundstücken für die Bebauung mit Einzelhäusern sowie zwei Grundstücken für die Errichtung je einer Doppelhaushälfte. Außerdem ist pro Haus eine untergeordnete Wohnung (max. 60m²) zulässig. Die Planung war bereits im Rahmen einer Kreisbereisung thematisiert worden, hier verweise ich auf den entsprechenden Vermerk vom 12.07.2012. Eine erste Beteiligung erfolgte dann mit Schreiben vom 31.10.2013. In der daraufhin mit Datum 28.11.2013 abgegebenen landesplanerischen Stellungnahme wurde gebeten, die Innenentwicklungspotentiale sowie die konkret vorliegenden und zukünftig erwarteten Bedarfe darzustellen.

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

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Die Gemeinde Holm nimmt keine zentralörtliche Funktion war und ist im Ordnungsraum Hamburg gelegen. Somit gehört die Gemeinde nicht zu den Schwerpunkten der wohnbaulichen Entwicklung. Gemäß Ziff. 2.5.2 Abs. 4 LEP 2010 können Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und im Ordnungsraum liegen, im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von 15% bauen.

Der Wohnungsbestand betrug zum 31.12.2009 1.312 Wohneinheiten (WE). Abzüglich der Baufertigstellungen der Jahre 2010 bis 2012 ergibt sich so ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 160 WE. Dabei sind noch die Baufertigstellungen für das Jahr 2013 sowie die möglichen In-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

nenentwicklungspotentiale abziehen, so dass der Rahmen deutlich niedriger liegt.

Die nun geplante Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern liegt jedoch innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens. Daher wird bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den o. g. Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

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 **Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

1. Die Fläche direkt an der Wedeler Straße wird in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In der (z. Z. noch gemeinsamen) Begründung finden sich wenige Aussagen zur geplanten MI-Darstellung.

Nach der Kartengrundlage scheint es sich um Wohnbebauung und eine Tankstelle zu handeln. Diese Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Ich weise darauf hin, dass ein Mischgebiet auch eine entsprechende Nutzung nach § 6 BauGB voraussetzt. Nach § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gleichermaßen. Die Begründung ist daher zu ergänzen um Aussagen zu den aktuell im Plangebiet vorhandenen Nutzungen und den dort zukünftig von der Gemeinde dort gewünschten Nutzungen. Soweit bisherige Wohnnutzung langfristig in eine gemischte Nutzung geändert werden soll, sollte die Gemeinde darlegen, wie diese Nutzungsänderung gewährleistet werden soll.

Soweit lediglich bestehende Wohnnutzung (und die Tankstelle) abgesichert werden soll, könnte auch die Darstellung einer Wohnbaufläche ausreichend sein. Die Darstellung sollte daher nochmals geprüft und die Begründung entsprechend ergänzt werden.

Dem Hinweis Nr. 1 des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wird gefolgt.

Es wird ergänzend in der Begründung dargelegt, dass es sich bei der vorhandenen Bebauung im darzustellenden Mischgebiet um Wohnbebauung, sowie eine Tankstelle mit angeschlossenen Werkstattnutzungen und einer Waschanlage handelt. Das bestehende Nutzungsspektrum dieser Tankstelle mit Werkstattnutzungen geht also über das übliche, in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungsspektrum einer Tankstelle hinaus. Um den Betrieb in seinem Bestand zu sichern, wird die Darstellung als gemischte Bauflächen gewählt.

2. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann im B-Plan festgesetzt werden, wie viele Wohnungen in Wohngebäuden höchstens zulässig sein sollen. Es ist jedoch in jedem Fall zwingend erforderlich, eine solche Beschränkung aus allein städtebaulichen Gründen zu treffen. Die städtebauliche Begründung fehlt bisher.

Die Zweckmäßigkeit der Festsetzung muss sich aus der spezifischen städtebaulichen Problematik des Gebietes ableiten, für das die Festsetzung gelten soll, und aus der Abschätzung der städtebaulichen Auswirkungen, die mit dieser Festsetzung gerade unterbunden werden sollen. Die Anwendung dieser Norm soll also in solchen Gebieten erfolgen, in denen durch Begrenzung der zulässigen Anzahl der WE eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur oder Funktion durch Überhandnehmen von Wohnungen verhindert werden soll, ohne das Bauvolumen zu beschränken.

Nicht ausreichend hingegen ist der Verweis auf die allgemeinen städtebaulichen Leitsätze des § 1 Abs. 6 BauGB. Für Neuplanungen kommt eine derartige Regelung nur für sehr spezifische Planungsansätze in Betracht, zu mal das BauGB u. a. auch den städtebaulichen Grundsatz eines schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden formuliert.

Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die 2. Wohnung nach Auffassung der Gemeinde nur eine bestimmte Größe haben darf. Auch hier wären eine städtebauliche Begründung und das Herleiten aus der typischen Situation vor Ort erforderlich.

Da die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von nur einer WE je Wohngebäude sowie die Beschränkung auf 60 qm Wohnungsgröße regelmäßig städtebaulich nicht rechtssicher begründbar ist, empfehle ich grundsätzlich zwei Wohnungen - unabhängig von der Größe zuzulassen und die Gründe darzulegen, warum (überhaupt) eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten erforderlich ist.

3. Ich weise darauf hin, dass für die beiden im Betreff genannten Bauleitplanverfahren im weiteren Verfahren voneinander getrennte Planunterlagen beizufügen sind. Nur 1 gemeinsame Begründung für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan ist nach dem BauGB nicht zulässig. Der Umweltbericht ist Bestandteil der jeweiligen Begründung und in diese zu integrieren. Die Begründung der 12. Ände-

Dem Hinweis Nr. 2 wird gefolgt.

Es wird im B-Plan festgesetzt, dass in Einzelhäusern bis zu zwei Wohneinheiten und in Doppelhaushälften eine Wohneinheit zulässig sind. In der Begründung des B-Plans werden die städtebaulichen Gründe für die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten dargelegt.

Dem Hinweis Nr. 3 wird teilweise gefolgt.

Es werden getrennte Begründungen und getrennte Umweltberichte zu den jeweiligen Planverfahren erstellt. Der Umweltbericht ist jeweils als Teil II der Begründung Bestandteil der Begründung.

Im Umweltbericht zum FNP und im Umweltbericht zum B-Plan

zung des Flächennutzungsplans sollte sich auf Inhalte der FNP-Änderung beschränken und nicht (auch) die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 26 erläutern. Im Umweltbericht zur FNP-Änderung sollten die in Betracht gezogenen Planungsalternativen nachvollziehbar dargelegt werden (welche Flächen, warum ist die Entscheidung für die gewählte Fläche gefallen). Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind auch hier die in Frage kommenden Planungsalternativen aufzuführen. Hier finden sich bisher keine Aussagen (im gemeinsamen) Umweltbericht. Im Rahmen der FNP-Änderung sollten die Innenentwicklungspotentiale etwas übersichtlicher dargelegt werden. Wünschenswert wäre z.B. eine Tabelle, aus der ersichtlich ist, wie viele Baugrundstücke mit Baurecht nach §§ 30, 33 und 34 BauGB und wieviel ha Wohnbauland-Reserve noch über FNP-Darstellungen vorhanden sind.

4. Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht im Innenministerium begrüßt das Ansinnen der Gemeinde die neuen Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf zu vergeben. Über entsprechende Verträge/ verbindliche Vereinbarungen sollte gesichert werden, dass die Grundstücke dem örtlichen Bedarf dienen und deren Bebauung innerhalb einer bestimmten Frist gewährleistet wird.

werden die Planungsalternativen dargelegt.

Zu den Innenentwicklungspotenzialen wird im Rahmen dieser Planverfahren weiterhin die textliche Erläuterung genutzt, die darstellt, dass derzeit keine Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Ein Flächenmanagementkataster mit den genannten Inhalten ist in der Gemeinde bislang noch nicht vorhanden. Für zukünftige Planungen soll dies erstellt werden.

Dem Hinweis Nr. 4 wird gefolgt.

Um sicherzustellen, dass vorrangig der örtliche Bedarf gedeckt wird, wird durch die Gemeinde ein Katalog von Vergabekriterien genutzt, und danach die Reihenfolge der Interessenten bei der Grundstücksvergabe bestimmt.

Die Kaufverträge enthalten zudem Regelungen, die eine zügige Bebauung der Grundstücke regeln und einer Spekulation mit den Grundstücken vorbeugen soll.

1.2 **Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein**
08.04.2014

Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Holm bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII414-553.71/2-56-028 vom 27.11.2013 berücksichtigt wird. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Abdruck der Stellungnahme vom 27.11.2013:

„Gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebau-

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu 1. Eine verkehrstechnische Untersuchung zu den Auswirkungen auf die B 431 wurde durch den Erschließungsplaner erstellt und mit dem LBV-SH abgestimmt.

Zu 2. Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes B 431/Planstraße wird mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe, entsprechend der Vorgaben abgestimmt.

Zu 3. Es werden keine Veränderungen an der B 431 vorgenommen.

ungsplan Nr. 26 der Gemeinde Holm bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine neu herzustellende Erschließungsstraße (Planstraße) mit Einmündung in die Bundesstraße 431 (B 431) erfolgen.

Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die B 431 sind durch entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen nachzuweisen. Diesbezüglich ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe Kontakt aufzunehmen.

2. Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes B 431/Planstraße ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe entsprechende Detailplanunterlagen, bestehend aus Lageplan M 1 : 500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes mit Erläuterungsbericht und ggf. Ablöseberechnung rechtzeitig vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Für die Prüfung des Straßenbauentwurfes ist ein Zeitraum von mindestens 3 Monaten zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich des Knotenpunktes eine Baudurchführungsvereinbarung mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe abzuschließen.

3. Alle sonstigen Veränderungen an der B 431 sind mit dem LBV-SH, Niederlassung Itzehoe rechtzeitig abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.

4. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 431 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Bundesstraße nicht gefordert werden.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.“

Zu 4. In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Lärmimmissionen durch die B 431 untersucht und keine negativen Auswirkungen festgestellt.

1.3 **Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein**
31.03.2014

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gern. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Hinweis wird in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 **Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Technischer Umweltschutz**
14.04.2014

aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden folgende Anregungen bzw. Bedenken erhoben:

Zu schalltechnischen Festsetzungen in Bezug auf Verkehrslärm:

Die Anregung wurde im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Die Stellungnahme zu den schalltechnischen Festsetzungen in Bezug auf Verkehrslärm wird zur Kenntnis genommen.

Zu schalltechnischen Festsetzungen in Bezug auf Gewerbelärm:

Die erforderliche Schallschutzwand liegt außerhalb des Plangebietes, so dass entsprechende Festsetzungen nicht erfolgen können. Diese soll daher über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden. Damit die Schallschutzwand eine entsprechende Abschirmung bewirken kann, wird empfohlen, entsprechende physikalische/bauliche Eigenschaften (z.B. erforderliches Flächengewicht in kg/m² oder Schalldämmmaß in dB, hochabsorbierende Ausführung, Länge und Höhe) für die Ausführung in den Vertrag aufzunehmen.

Es wird davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde vertraglich abgesichert wird, dass mit dem Bau der Wohnhäuser erst begonnen werden darf, wenn die angegebene 10 m lange Schallschutzwand errichtet ist.

Der Stellungnahme zu den schalltechnischen Festsetzungen in Bezug auf den Gewerbelärm wird gefolgt. Es wird eine städtebaulicher Vertrag über die Errichtung der Schallschutzwand auf dem Grundstück der Tankstelle abgeschlossen. Dabei ist vorgesehen, dass mit dem Bau der Wohnhäuser erst begonnen werden soll, wenn die Schallschutzwand errichtet ist.

Zur schalltechnischen Untersuchung der Lärmkontor GmbH:

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ergibt sich aus den in der schalltechnischen Prognose getroffenen Annahmen und insbesondere den Einwirkzeiten. Im Ergebnis wird bei bereits bei den dort getroffenen Annahmen auch unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen der Immissionswert an der geplanten Wohnbebauung ausgeschöpft. Dieses führt dazu, dass der Betrieb in seinem jetzigen Zustand „eingefroren“ wird; Betriebserweiterungen oder vom Gutachten abweichende Betriebszeiten sind ohne zusätzlichen Schallschutz nicht mehr möglich. Hier wird beispielsweise auf die Einwirkzeit von maximal 4,3 Minuten Flexarbeiten am Tage verwiesen, die nach hiesiger Einschätzung z.B. für Karosseriearbeiten sehr gering erscheinen. Es stellt sich hier die Frage, ob die im Gutachten getroffenen Annahmen mit dem Betreiber der Kfz-Werkstatt abgestimmt worden sind. Insbesondere diese Annahme sollte mit der KFZ-Werkstatt abgeklärt werden, da längere Einwirkzeiten zu einer Überschreitung des Immissionswertes führen würden.

Aufgrund der Tatsache, dass der Wert unter den getroffenen Annahmen nur knapp eingehalten wird, sollte die westliche Baugrenze des WA 1 sich an der Fassade des IO 1 im schalltechnischen Gutachten orientieren und entsprechend um 5 m Richtung Nordosten verschoben werden. Damit wird gewährleistet, dass keine „schalltechnische Punktlandung“ auf den Immissionswert erfolgt und ein bis zwei dB(A) „Luft“ für den Betrieb verbleiben.

Auch in Bezug auf den IO 3, sonntags, zeigt sich eine schalltechnische Punktlandung bei der Rasterlärmdarstellung (Anlage 3b) Beurteilungspegel > 55 dB(A) und der Punktberechnung von 55,44 dB(A)- unter Berücksichtigung der Rundungsregel eingehalten. Daher wird auch hier vorgeschlagen die westliche Baugrenze um mind. 5 m zu verschieben, um mehr Sicherheit zu erlangen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass zwar Terrassen und Gärten keine maßgebenden Immissionsorte gemäß der TA Lärm darstellen, hier die Schallpegel höher als am Haus (IO 2/IO 3) sein werden.

Tankstellen und Waschanlagen führen bei herangerückter Wohnbebauung häufig zu Nachbarschaftsbeschwerden in Bezug auf Schall, die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Gewerbebetriebes und daraus im

Der Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung der Lärmkontor GmbH wird teilweise gefolgt.

Wie dem Gutachten zu entnehmen ist, wurden vor Ort mehrere Messungen vorgenommen. Die übrigen Daten wurden nach Auskunft durch den Schallgutachter folgender Maßen ermittelt: „Die Mengen für die Tankvorgänge, Reifenwechsel, Nutzung der Waschanlage und Münzstaubsauger sowie Luftstation entstammen der Untersuchung Hessische Landesanstalt für Umwelt: Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen und –immissionen von Tankstellen, erschienen in Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft 275, 1999, die eine typische Tankstelle betrachtet.

Die Mengen basieren auf einer Kundenfrequenz von 42 Pkw/h. Die Anzahl der Abgasuntersuchungen, Bremsenprüfvorgänge und die Anzahl der Verwendung einer Flex je Tag sind Angaben des Betreibers vom 08.01.2014.“

Im Bereich des IO 1 wird die Baugrenze wie gefordert auf die westliche Außenwand auf die Fassade des im Lageplan angenommen Gebäudes mit dem IO 1 zurückgeschoben. Im Bereich des IO 3 im Süden des Plangebietes erfolgt keine weitere Verschiebung der Baugrenze in östlicher Richtung. Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Zusätzlich erfolgt eine textliche Festsetzung über Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu Lärmschutzmaßnahmen.

Im B-Plan wird bereits Westen des Plangebietes eine Fläche für den Immissionsschutz („Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ zeichnerisch und unter der textlichen Festsetzung Nr. 1.8 festgesetzt. Zusätzlich wird eine Lärmschutzwand im Bereich der Zufahrt zur östlich gelegenen Werkstatt der Tankstelle errichtet. Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer zusätzlichen Fläche für den Immissionsschutz mit einer Höhenangabe wird daher nicht für

Umkehrschluss eine heranrückende Wohnbebauung kann nicht schon daraus zwingend gefolgert werden, dass durch ihn die nach dem Gebietscharakter allgemein festgelegten Richtwerte nicht überschritten werden. Daher wird zur Lösung des Konfliktes das Vorsehen einer westlichen Fläche für den Immissionsschutz mit einer Höhenangabe im B-Plangebiet weiterhin für erforderlich gehalten.

erforderlich gehalten.

Zur Änderung des F-Planes:

Die Anregung aus der Stellungnahme zur § 4 Abs. 1 BauGB – Beteiligung wurde berücksichtigt. Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Stellungnahme zur Änderung des FNP wird zur Kenntnis genommen.

1.5 **Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt zur 12. Änd. d. FNP**
10.04.2014

Untere Bodenschutzbehörde:

Für den Plangeltungsbereich der 12. F-Plan-Änderung und des B-Planes Nr. 26 der Gemeinde Holm – Östlich Wedeler Straße- wurde im Verfahrensschritt TöB 4-2 als Anlage 3 ein „Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit“, vom Geologischen Büro Thomas Voss, vom 31.010.2013, vorgelegt.

Natürlich sind humose Horizonte (die Mutterbodenschicht) zwischen 0,20 von 0,30 m zu erwarten. In den Schichtenverzeichnissen im Plangeltungsbereich sind in den Sondierungen Mutterbodenschichtdicken zwischen 0,30 bis 0,80 m beschrieben. In den 7 Sondierungen sind weder für den Mutterboden noch für die natürlich anstehenden Sande und die Geschiebe Auffälligkeiten beschrieben worden, die auf eine Altlablagerung hindeuten.

Chemische Untersuchungen wurden an den Bodenschichten nicht vorgenommen. Eine bodenschutzrechtliche Bewertung ist auf dieser Datengrundlage nicht möglich.

Sofern die zukünftigen Bauherren ihrer Pflicht nachkommen und die Anforderungen an Böden und Materialien, die sich aus der textlichen Festsetzungen, Hinweis Nr. 2, für das Wasserschutzgebiet gelten, erfüllen, so sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte zu erwarten.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Hinweis Nr. 5 des B-Plans wird auch in die Begründung zum FNP aufgenommen.

Werden bei Erschließungsarbeiten und/ oder anderen Erdarbeiten Auffälligkeiten angetroffen, so ist wie unter dem Hinweise Nr. 5 beschrieben, zu verfahren.

Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde:
Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286

Untere Wasserbehörde:

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen soll über Regenkanal abgeführt werden. Gemäß vorliegendem M2-Gutachten ist die nachfolgende Vorflut überlastet, sodass bei zusätzlichen Einleitungen weiterführende Maßnahmen erforderlich werden. Die Maßnahmen sind im Vorwege mit der Wasserbehörde abzustimmen. Der Platzbedarf für ggf. erforderliche Rückhaltung ist nachzuweisen. Es wird empfohlen, das gesamte anfallende Regenwasser einschließlich der Straßen zu versickern.

Auskunft erteilt: Petra Prantke, Tel.: 04121/4502 2302

Wasserschutzgebiete

Es ergeben sich keine weiteren Anmerkungen oder Ergänzungen.
Auskunft erteilt: Herr Hartung, Telefonnummer 04121/4502 2280

Grundwasser

Keine Anmerkungen, die Stellungnahme erfolgt zum B-Plan 26.
Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121/4502 2283

Untere Naturschutzbehörde:

Keine Bedenken.

Auskunft erteilt: Herr Hoffmann, Tel.: 04121/4502 2267

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Keine Anregungen

Auskunft erteilt: Frauke Schierau Tel.: 04121/4502 2294

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Sowohl das auf den privaten Grundstücken, als auch auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Die Maßnahmen werden mit der unteren Wasserbehörde durch den Erschließungsplaner abgestimmt.

Die Stellungnahme zu den Wasserschutzgebieten wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zum Grundwasser wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.6 **Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt zum B-Plan Nr. 26**
10.04.2014

Untere Bodenschutzbehörde:

Für den Plangeltungsbereich der 12.ten F-Plan-Änderung und des B-Planes Nr. 26 der Gemeinde Holm – Östlich Wedeler Straße- wurde im Verfahrensschritt TöB 4-2 als Anlage 3 ein „Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit“, vom Geologischen Büro Thomas Voss, vom 31.010.2013, vorgelegt.

Natürlich sind humose Horizonte (die Mutterbodenschicht) zwischen 0,20 von 0,30 m zu erwarten. In den Schichtenverzeichnissen im Plangeltungsbereich sind in den Sondierungen Mutterbodenschichtdicken zwischen 0,30 bis 0,80 m beschrieben. In den 7 Sondierungen sind weder für den Mutterboden noch für die natürlich anstehenden Sande und die Geschiebe Auffälligkeiten beschrieben worden, die auf eine Altlablagerung hindeuten.

Chemischen Untersuchungen wurden an den Bodenschichten nicht vorgenommen. Eine bodenschutzrechtliche Bewertung ist auf dieser Datengrundlage nicht möglich.

Sofern die zukünftigen Bauherren ihrer Pflicht nachkommen und die Anforderungen an Böden und Materialien, die sich aus der textlichen Festsetzungen, Hinweis Nr. 2, für das Wasserschutzgebiet gelten, erfüllen, so sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte zu erwarten.

Werden bei Erschließungsarbeiten und/ oder anderen Erdarbeiten Auffälligkeiten angetroffen, so ist wie unter dem Hinweise Nr. 5 beschrieben, zu verfahren.

Ansprechpartner bei der unteren Bodenschutzbehörde:

Herr Krause, Telefon: 04121/ 4502 2286

Untere Wasserbehörde:

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenflächen soll über Regenkanal abgeführt werden.

Gemäß vorliegendem M2-Gutachten ist die nachfolgende Vorflut überlastet, sodass bei zusätzlichen Einleitungen weiterführende Maßnahmen erforderlich werden. Die Maßnahmen sind im Vorwege mit der Wasser-

Der Stellungnahme wird bereits gefolgt.

Die genannten Hinweise bleiben im Bebauungsplan enthalten. Zusätzlich werden die Hinweise in der Begründung ergänzt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Sowohl das auf den privaten Grundstücken, als auch auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Die Maßnahmen werden mit der unteren Wasserbehörde durch den Erschließungsplaner abgestimmt.

behörde abzustimmen. Der Platzbedarf für ggf. erforderliche Rückhaltung ist nachzuweisen.

Es wird empfohlen, das gesamte anfallende Regenwasser einschließlich der Straßen zu versickern.

Auskunft erteilt: Petra Prantke, Tel.: 04121/4502 2302

Wasserschutzgebiete

Es ergeben sich keine weiteren Anmerkungen oder Ergänzungen.

Auskunft erteilt: Herr Hartung, Telefonnummer 04121/4502 2280

Die Stellungnahme zu den Wasserschutzgebieten wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser

Die für den Plan gewählte Versickerung für die Niederschlagswasserentsorgung wird begrüßt.

Die durchgeführte Baugrundvorerkundung belegt auch die generelle Durchführbarkeit. Da die im Oktober 2013 angetroffenen Grundwasserhältnisse jedoch sehr niedrige Grundwasserstände repräsentieren, muss davon ausgegangen werden, dass ausschließlich Versickerungsmulden realisiert werden können. Bei dieser Variante sind erdverlegte Leitungen kaum möglich und es sind detaillierte Vorplanungen u.a. unter Berücksichtigung der Gefälleverhältnisse notwendig.

Die erforderlichen Flächen sollten in der Satzung als private Grünfläche mit Leitungsrecht (LR) oder öffentliche Grünfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 21 BauGB mit den entsprechenden Festlegungen festgesetzt werden. Dränagen sind auszuschließen und Keller in gedichteter Bauweise herzustellen.

Die erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 9 und 8 WHG für Versickerungen sind rechtzeitig von der Gemeinde als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft (§ 30 Abs.1 i.V.m. Abs. 2 Landeswassergesetz) möglichst in einem das gesamte Plangebiet umfassenden Entwässerungskonzept zu beantragen.

Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283

Der Stellungnahme zum Grundwasser wird teilweise gefolgt. Wie bereits in der Begründung zum B-Plan dargelegt wurde, sollen Versickerungsmulden für die Versickerung genutzt werden. Es werden aber keine Flächen festgesetzt. Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen obliegt die Anordnung von Versickerungsmulden im Randbereich der Gemeinde. Auf den privaten Flächen sind die Versickerungsmulden abhängig von der versiegelten Fläche zu bemessen. Die Anordnung der Mulde auf dem Grundstück obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Es wird in der Begründung zum B-Plan darauf hingewiesen, dass Drainagen nicht zu verwenden sind und Keller in gedichteter Bauweise herzustellen sind.

Untere Naturschutzbehörde:

Keine Bedenken, die errechnete Ausgleichsfläche in einer Größe von 13.233 m² wird vom Ökokonto der Gemeinde Holm abgebucht.

Auskunft erteilt: Herr Hoffmann, Tel.: 04121/4502 2267

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gesundheitlicher Umweltschutz:

Ich bitte um die Aufnahme der folgenden Anregungen:

Aufgrund der großen Variationsbreite von Lichtimmissionen und deren Herkunft, deren Bauart sowie der Nutzung kann die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nur im Rahmen einer detaillierten Immissionsprognose geklärt werden. Im Rahmen der detaillierten Planung der Anlage ist daher darauf zu achten, dass Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke E_F in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen, eingehalten werden:

Gebietskategorie	Immissionsrichtwerte der Beleuchtungsstärke E in lx	
	06 bis 22 Uhr	22 bis 06 Uhr
Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Erholungsgebiete	3	1

Auskunft erteilt: Frauke Schierau Tel.: 04121/4502 2294

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Eine detaillierte Lichtimmissionsprognose wird nicht vorgenommen.

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Nachbarschaft zur Tankstelle an der Wedeler Straße, wie durch Rückfragen in Erfahrung gebracht wurde. Die örtliche Situation und mögliche Einwirkungen durch Licht der Tankstelle auf die geplante Wohnbebauung wurden augenscheinlich begutachtet. Eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch die Beleuchtung der Tankstelle war dabei nicht zu erkennen.

Die Hauptnutzungsbereiche der Tankstelle, die stark beleuchtet werden, liegen nach Westen zur Wedeler Straße hin. Zur Ostseite in Richtung der geplanten Wohnbebauung liegen nur eine Werkstatt, die Luftstation, sowie die Zufahrt zur Waschstraße. Die Werkstatt wird durch die vorgesehene Lärmschutzwand auch optisch gegenüber dem neuen Wohngebiet abgeschirmt. Die Luftstation wird nur mäßig stark beleuchtet und wird außerdem durch Bebauung auf dem Nachbargrundstück optisch gegenüber der neuen Wohnbebauung abgeschirmt. Luftstation und Werkstatt liegen in einem Abstand von etwa 40 m zur geplanten Wohnbebauung.

Die Einfahrt zur Waschanlage liegt im Süden des Tankstellengrundstücks. Hier ist bereits im Grenzbereich zur zukünftigen Bebauung ein Gehölzstreifen vorhanden, welcher abschirmend wirkt. Durch zusätzliche, immergrüne Pflanzungen kann hier eine zusätzliche Abschirmwirkung erzielt werden. Der Abstand der bestehenden Waschanlage zur geplanten Bebauung beträgt 30 m.

Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) findet keine Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen statt, da die Tankstelle nach Auskunft des Betreibers um 21 Uhr schließt. In den Wintermonaten schließt sie sogar bereits um 20.30 Uhr.

Aufgrund der hier beschriebenen Situation - dem Abstand zwischen Tankstelle und geplanter Bebauung, der vorhandenen und geplanten Abschirmung und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten auf den Tagzeitraum - kann kein potenzieller Kon-

flikt der Tankstelle mit der geplanten Bebauung durch Lichtimmissionen erkannt werden.

1.7 **Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen**
31.03.2014

Ich habe folgende Anregungen und Bedenken:
Die Festsetzung (1.6) "pro Wohnung sind Flächen von mindestens 25 m² (2 PKW-Stellplätze) für Stellplätze vorzuhalten", ist nach § 9 BauGB nicht zulässig. Es dürfen Flächen für Stellplätze im B-Plan festgesetzt werden, nicht aber eine Mindestgröße oder die Anzahl der Stellplätze, da dies bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
Der Zusatz „(2 Stellplätze)“ wird gestrichen. Ansonsten handelt es sich bei der Festsetzung um eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB über Flächen für Stellplätze.

1.8 **Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice**
11.04.2014

Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein.
Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten.
Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße

10,90 m lang
3,60 m hoch
2,50 m breit

Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen.
Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

1.9 **SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH**
12.03.2014

vielen Dank für die Zusendung der o.g. Planunterlagen, zu denen wir folgende Anmerkung haben:
Kap. 4.4 ÖPNV
Verlauf und Bedienung der Buslinie 594 sind nicht korrekt angegeben, richtig lautet der Verlauf „Wedel, Schulau Fähre – Pinneberg – Quickborn – Norderstedt Mitte“ und die Bedienung „(...) im 30/60-Min-Takt“. Wir bitten um Korrektur.

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Angabe zu Verlauf und Bedienung der genannten Buslinie wird in der Begründung zum B-Plan angepasst.

1.10 **BUND Landesverband Schleswig-Holstein**
01.04.2014

Leider ist nicht vorgesehen, in dem geplanten Baugebiet sowohl aus klimatischen als auch naturschutz-fachlichen Gründen eine Durchgrünung im Straßenbereich festzusetzen. Private Grundstückseigentümer pflanzen immer seltener Laubbäume in dem eigenen Garten. Es ist auch nachvollziehbar, dass aufgrund der kleiner werdenden Grundstücke kaum noch Bereitschaft vorhanden ist, Laubbäumen den Raum und Platz zu geben, den sie zum Wachsen und Gedeihen benötigen. Umso wichtiger ist es, dass die Gemeinden diese Aufgaben mit übernehmen und für klimatischen Ausgleich innerhalb der Baugebiete sorgen. Es sollten heimische und standortgerechte Bäume im Straßenbereich gepflanzt werden.

Aufgrund der Lage des Bebauungsgebietes im WSG Haseldorfer Marsch Zone III A sollte folgende Festsetzung mit aufgenommen werden:

- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen untersagt. Außerdem dürfen keine Tausalze und tausalzhaltigen Mittel aufgebracht werden. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Grundwasseranstiche sind unzulässig.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Anpflanzungen von Bäumen im Straßenraum sollen nicht erfolgen, um möglichst sparsam mit den im Baugebiet vorhandenen Flächen umzugehen und die Erschließungsanlagen mit einem möglichst geringen Flächenverbrauch umzusetzen. Zudem handelt es sich bei der überplanten Fläche überwiegend um gehölzfreie Offenlandstrukturen, deren Funktionen entsprechend durch Umwandlung einer Ackerfläche in mesophiles Grünland auf der Ökokonto-Fläche ausgeglichen werden. Gehölze gehen im Zuge der Bebauung lediglich vereinzelt verloren. Für diese entfallenden Gehölzflächen wurde in Abstimmung mit der UNB das Kompensationsverhältnis auf der Ökokonto-Fläche bereits auf 1:1,5 erhöht.

In Bezug auf das WSG Haseldorfer Marsch Zone III A wird der Hinweis Nr. 2 um die genannten Punkte ergänzt.

1.11 **NABU Schleswig-Holstein**
10.04.2014

der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter- die nachfolgende Stellungnahme ab. Gegen das oben genannte Vorhaben, auf den bislang landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen am südlichen Ortsrand der Gemeinde Holm ein Wohngebiet im Rahmen einer Nachverdichtung auszuweisen, bestehen seitens des NABU Schleswig-Holstein keine wesentlichen Einwendungen.

Ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 BNatSchG ist nicht erkennbar. Auch die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten, wie in

Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.

Ein Hinweis auf die Schutzfrist im Brutzeitraum bezüglich Gehölzrodungen ist bereits im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Umweltbericht, sowie unter den Hinweisen auf dem Bebauungsplan enthalten.

der faunistischen Potenzialabschätzung und durch Beobachtungen vor Ort beschrieben, sind langfristig nicht vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Sie können langfristig in die räumliche Umgebung ausweichen.

Die artenschutzfachliche Betrachtung, vor allem der Fledermäuse, ist berücksichtigt worden.

Der NABU stimmt mit den Maßnahmen zum Fledermausschutz überein, die vorsehen, dass vor Umsetzung der Baumaßnahmen die Quartierspotenziale und der Besatz an den Garagen fachkundig überprüft werden und bei vorhandener Quartiersnutzung im Vorfeld Ersatzquartiere (1 Fledermauskasten pro entfallendem Quartier) geschaffen werden.

Die Gehölzrodungen sollten innerhalb der gesetzlichen Fristen (gem. § 27a LNatSchG - nach dem 30.09. und vor dem 15.03.) und nicht zu Beginn der Brutzeit durchgeführt werden.

Der NABU begrüßt die vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen des Kompensationsbedarfes auf der Ökokonto-Fläche der Gemeinde Holm, nördlich der Holmer Sandberge-größtes Binnendünengebiet Schleswig-Holsteins (NATURA 2000-Gebiet gemäß der FFH-Richtlinie), die zur Zeit als Acker genutzte Fläche in trockenes Grünland und Magerrasen umzuwandeln.

Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.

1.12 **Handwerkskammer Lübeck**

10.04.2014

nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.

Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben ist nicht erkennbar.

Deutsche Telekom Technik GmbH

25.04.2014

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die genannten Punkte werden als Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen, nicht aber als Festsetzungen.