

Gemeinde  
Heidgraben  
(Kreis Pinneberg)

Bebauungsplan Nr. 18  
für das Gebiet nördlich der Betonstraße  
und westlich der Bebauung  
„Lerchenfeld“

Begründung

Stand: 19.06.2009

# Gemeinde Heidgraben

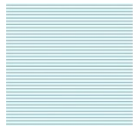
## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18

für das Gebiet nördlich Betonstraße und westlich der Bebauung „Lerchenfeld“

### Auftraggeber:

Gemeinde Heidgraben  
über  
Amt Moorrege  
Amtsstraße 12  
25436 Moorrege

### Auftragnehmer:



**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1  
25355 Barmstedt  
Tel.: (04123) 683 19 80  
Fax: (04123) 921 88 44  
Email: buero@m-s-stadtplanung.de  
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld  
Dipl.-Ing. Maren Nath

TÖB-BETEILIGUNG		AUSLEGUNG		EINGESCHR. BET.	INKRAFTTRETEN
§ 4 Abs. 1	§ 4 Abs. 2	1. Ausl.	2. Ausl.		

## Inhaltsverzeichnis

---

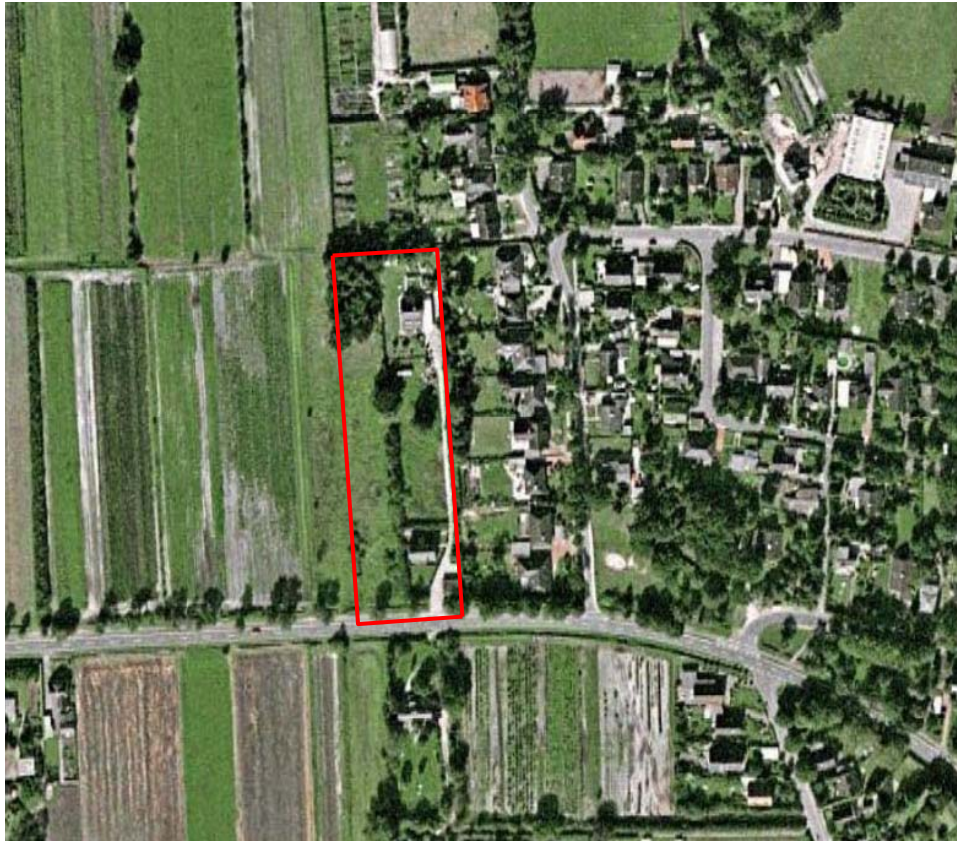
<b>1</b>	<b>LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN</b>	<b>6</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
3.3	Art der baulichen Nutzung	7
3.4	Maß der baulichen Nutzung	8
3.5	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	8
3.6	Mindestgrundstücksgröße	9
3.7	Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.8	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
3.9	Äußere Gestaltung	9
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>NATUR UND UMWELT</b>	<b>11</b>
6.1	Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen	11
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	12
6.3	Wald	12
<b>7</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
<b>10.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>14</b>
10.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	15
10.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	18
10.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	20
<b>10.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>21</b>
10.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung	21
10.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	27
10.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	27
10.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
<b>10.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>28</b>
10.3.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	28



10.3.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>30</b>
<b>12</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>30</b>

## 1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 18 erfasst ein ca. 0,98 ha großes Gebiet am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Heidgraben. Das Gebiet liegt nördlich der Betonstraße (L 107) und westlich der Wohnbebauung an der Straße „Lerchenfeld“ (siehe unmaßstäbliches Luftbild mit Geltungsbereich). Der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 394/65) ist Eigentum der Gemeinde, das restliche Plangebiet ist in Privatbesitz.



Die private Fläche ist im Norden und Süden mit zwei Wohngebäuden bebaut (Außenbereichsbebauung auf der Grundlage von § 35 Baugesetzbuch), der unbebaute Teil des Plangebietes wird bzw. wurde als Grünland genutzt. Im nördlichen Teil des Gemeindegrundstücks befindet sich ein größerer Baumbestand; die Eigentumsgrenze wird durch einen Knick markiert. Die Untere Forstbehörde hat das Gemeindegrundstück insgesamt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## **2 Planungsanlass und Planungsziele**

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Bebauungsansätze am westlichen Ortseingang von Heidgraben geschaffen werden.

Das Gemeindegrundstück wird einbezogen, um den Ortsrand dauerhaft neu zu gestalten und Platz für die innere Durchgrünung des kleinen Baugebietes zu schaffen.

Neu entstehen sollen 4 Bauplätze, die mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können. Entsprechend können 4 – 7 zusätzliche Wohneinheiten und damit Wohnraum für etwa 9 - 16 Menschen entstehen.

## **3 Städtebauliche Maßnahmen**

---

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb wird im Parallelverfahren die 9. Änderung zum Flächennutzungsplan aufgestellt, in der für das Plangebiet Wohnbauflächen und Flächen für Wald dargestellt werden.

### **3.2 Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Die Abbildung auf der nächsten Seite gibt das Bebauungs- und Erschließungskonzept wieder, das in seinen Grundzügen Grundlage des Bebauungsplanes geworden ist.



Eingespannt zwischen den beiden vorhandenen Wohngebäuden entsteht die neue Wohnbebauung. Die Erschließung erfolgt über einen privaten Wohnweg, an dessen Ende eine Wendemöglichkeit für Krankenwagen und Pkw errichtet wird. Die Anbindung an die Betonstraße erfolgt über die vorhandene Zufahrt. Im Bereich der Neubebauung wird zwischen Wohnweg und den bebauten Grundstücken am Lerchenfeld eine abschirmende Anpflanzung angelegt.

Damit sich trotzdem ausreichend große und gut bebaubare Grundstücke ergeben, wird den neuen Baugrundstücken ein Streifen aus dem Gemeindegrundstück zugeschlagen. Der überwiegende Teil des Gemeindegrundstücks wird jedoch als Waldfläche vorgesehen. Auf dieser weiter zu entwickelnden Waldfläche bzw. an deren Westrand soll ein neuer Knick angelegt werden. Entlang der Wohngrundstücke sollen in der Waldfläche Möglichkeiten zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen werden. Der Gehölzbestand im nördlichen Teil des Gemeindegrundstückes ist ein wesentlicher Bestandteil des Waldes und soll auch deshalb auf Dauer erhalten bleiben.

### 3.3 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke sind als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig. Andere wohnverträgliche Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, um eine begrenzte Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

### 3.4 Maß der baulichen Nutzung

- GRUNDFLÄCHENZAHL

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In den überwiegend bebauten Teilbaugebieten QU. 1 und QU. 3 ist eine GRZ von 0,20 festgesetzt. Dadurch wird die im Bestand vorhandene aufgelockerte Bebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken gesichert. Die südliche Grenze des Teilbaugebietes Qu. 1 wurde so gelegt, dass ein zu erhaltender Baum im Bereich der künftigen Grundstücksgrenze liegt. Daraus ergibt sich ein vergleichsweise großes Grundstück, für das deshalb ebenfalls die GRZ mit 0,2 festgesetzt wird.

Im Teilbaugebiet QU. 2 ist dagegen eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Auch mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung am Ortsrand in die Umgebung einfügt.

- GESCHOSSIGKEIT

Im gesamten Plangebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig. Dadurch wird dem Trend zu einer zweigeschossigen Bauweise auch bei Einfamilienhäusern entsprochen.

- GEBÄUDEHÖHEN

Die Sockelhöhe (= Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf maximal 0,30 m betragen (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück in Gebäude- und Straßenmitte).

Durch die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich trotz der möglichen Zweigeschossigkeit die geplanten Baukörper in die Nachbarschaft einfügen; außerdem wird dadurch vermieden, dass zu hohe Baukörper entstehen, die mit der Lage am Ortsrand nicht vereinbar wären.

Die Firsthöhe darf maximal 8,00 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (Sockelhöhe) und dem höchsten Punkt des Firstes.

### 3.5 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

In den Teilbaugebieten QU. 1 und QU. 3 sind dem Bestand entsprechend nur Einzelhäuser zulässig, im Teilbaugebiet QU. 2 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind bis zu zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte möglich.

Nur durch eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten kann sichergestellt werden, dass tatsächlich die angestrebte aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung entsteht. Hierfür reicht die Festsetzung der Einzelhausbebauung alleine nicht aus, da unter Um-



ständen z. B. auch eine Hausgruppe bis 50 m Gebäudelänge ein Einzelhaus im Sinne des Bau- und Planungsrechtes darstellen kann.

### **3.6 Mindestgrundstücksgröße**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im gesamten Plangebiet 700 qm. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass nur eine begrenzte Anzahl von Baugrundstücken entstehen kann. Auf diese Weise wird eine mit der Nachbarschaft und mit der Lage am künftigen Ortsrand nicht vereinbare bauliche Verdichtung entsteht. Auch die begrenzte Leistungsfähigkeit des privaten Wohnweges spricht für eine solche Begrenzung.

### **3.7 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist.

Der Wurzelbereich des zu erhaltenden Baumes wird aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgespart. Dadurch soll einerseits verhindert werden, dass der Baum in der Mitte des Plangebietes durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich beeinträchtigt werden kann.

Von der westlichen Grenze des Baugebietes ist grundsätzlich ein Abstand von 10 m vorgesehen. Dies entspricht dem reduzierten Waldschutzstreifen, der ohnehin von Bebauung freizuhalten ist (vgl. Abschnitt 6.3 dieser Begründung). Die Wohngebäude können dadurch aber auch nur so auf den Grundstücken angeordnet werden, dass die Verschattung durch den Wald möglichst minimiert wird.

### **3.8 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen. Von öffentlichen Verkehrsflächen muss außerdem ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen.

Öffentlicher Parkraum steht in der Betonstraße nicht zur Verfügung. Je Wohneinheit sind deshalb auf den Baugrundstücken mindestens 2 Stellplätze für Pkw (offen oder in Garage/ Carport) zu errichten.

### **3.9 Äußere Gestaltung**

Der Bebauungsplan beschränkt sich bezüglich der äußeren Gestaltung der geplanten Neubebauung auf die Punkte, deren Regelung durch Festsetzung notwendig, aber auch ausreichend sind, um eine der örtlichen Situation und der Lage des Plangebietes angemessene und in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung des Baugebietes zu erreichen. Gleichzeitig sind zum Teil Variationen zulässig, die eine Anpassung der Bebauung an die Vorstellungen der einzelnen Bauherren bzw. Erwerber zulassen. Die gestalterischen Vorschriften erstrecken sich insbesondere Dachneigung und Dacheindeckung sowie auf Festsetzungen zur Einfrie-

derung der Grundstücke. Außerdem werden, wie bereits beschrieben, die maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Im Einzelnen gelten folgende Regelungen:

- Alle Gebäude sind mit geneigten Dächern (Dachneigung 15° - 45°) zu errichten. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 30 % der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergärten) sind andere als die festgesetzten Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.
- Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen, grauen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.
- Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in rotem bis rotbraunem oder weißem Verblendmauerwerk, in gestrichenem bzw. geschlammtem Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen. Zulässig ist auch eine Kombination aus den verschiedenen Materialien.

Fassadenteile, wie z. B. Giebdreiecke, Fensterstürze oder –brüstungen können mit anderen Materialien wie z. B. Holz oder schieferähnlichen Materialien verkleidet werden. Der Anteil solcher Verkleidungen an der gesamten Fassadenfläche darf maximal 30% betragen.

Hingewiesen wird darauf, dass die Fassaden auch begrünt werden können. Fassadenbegrünungen können vor allem die mikroklimatischen Verhältnisse an den Gebäuden selbst verbessern.

Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig.

## **4 Ver- und Entsorgung**

---

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Ortsentwässerungsnetz der Gemeinde Heidgraben.

Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken selbst oder in der angrenzenden Waldfläche versickert werden. Angaben zur Untergrundbeschaffenheit und zum Grundwasserstand sind erforderlich und sollen im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Einrichtungen der Telekommunikation, mit Elektroenergie und mit Trinkwasser erfolgt durch die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze und -einrichtungen.

In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Durch die Baumpflanzungen dürfen

der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Versorgungseinrichtungen nicht behindert werden.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung.

## **5 Verkehrliche Erschließung**

---

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Betonstraße (L 107).

Die innere Erschließung erfolgt über einen Privatweg, der im Bebauungsplan als Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt ist. Dieser überwiegend 5 m breit festgesetzte Weg wird im Einmündungsbereich auf 7,0 m aufgeweitet. Damit ist mindestens im Einmündungsbereich ein Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen (z. B. Müllwagen) möglich, ohne dass es zu einem Rückstau auf der Landesstraße kommt. Außerdem kann im Einmündungsbereich ein Gehweg angelegt werden, durch den Fußgänger sicher geführt und die Verkehrsarten getrennt werden können.

Am Ende des Privatweges ist eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge vorgesehen; diese kann z. B. in eine Garagenzufahrt integriert werden.

Der Privatweg kann von Fahrzeugen der Müllabfuhr nicht befahren werden, weil dafür keine ausreichende Wendemöglichkeit besteht. Deshalb ist im Bebauungsplan ein Müllstellplatz festgesetzt, auf dem die Anwohner am Abfuhrtag ihre Müllbehälter zur Abfuhr bereitstellen müssen.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz erfolgt mit der Buslinie 67 (Uetersen – Heidgraben – Bahnhof Tornesch). Die nächstgelegenen Haltestelle „Heidgraben, Dorfstraße“ befindet sich in der Dorfstraße Ecke Lindenweg östlich des Plangebietes und ist ca. 300 m entfernt.

## **6 Natur und Umwelt**

---

### **6.1 Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen**

Die private Grünfläche dient der Eingrünung der neuen Bauflächen und als Puffer zu den östlich anschließend vorhandenen Bauflächen.

Auf der in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind deshalb die Grundstücke mit einer mindestens 5,0 m breiten Pflanzung mit Landschaftsgehölzen einzugrünen. Je m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen; der Abstand der Pflanzen untereinander hat ca. 1,0 m zu betragen.

Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung enthalten (unverbindliche) Artenvorschläge, aus denen im Rahmen der jeweiligen Pflanzverpflichtung die zu pflanzenden Arten ausgewählt werden sollten. Die Verwendung der dort genannten Pflanzen soll sicherstellen, dass der mit den festgesetzten Anpflanzungen angestrebte Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch tatsächlich erreicht wird. Nur durch Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze können z. B. Ersatzlebensräume und Nahrungshabitate für Kleintiere entstehen.

Auch im Rahmen der Gartengestaltung ist es im Grundsatz wünschenswert, auf die Vorschläge in den Pflanzenlisten zurückzugreifen. Es können hierbei aber auch andere, in den Pflanzenlisten nicht erwähnte Arten Verwendung finden.

## 6.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom August 1998 ist im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden, ob die dargestellten Ausgleichsmaßnahmen eine volle Kompensation des Eingriffes erreichen.

Zu den Einzelheiten wird auf den Umweltbericht (Abschnitt 10 dieser Begründung) verwiesen.

## 6.3 Wald

Ursprünglich beabsichtigte die Gemeinde, ihr Grundstück am Westrand des Plangebietes als öffentliche Grünfläche festzusetzen und auf dieser Fläche einen begrüntem Ortsrand zu entwickeln. Die Untere Forstbehörde hat die gemeindeeigene Fläche am Westrand der Teilfläche B mittlerweile allerdings vollständig als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Deshalb wird dieser Bereich entsprechend als „Fläche für Wald“ festgesetzt. Die Untere Forstbehörde hat jedoch der Erweiterung der Baugrundstücke in die Waldfläche hinein zugestimmt.

Nach § 24 Abs. 2 Landeswaldgesetz ist bei Waldflächen grundsätzlich ein Waldschutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Die Breite dieses Streifens beträgt regelmäßig 30 m. In diesem Fall hat die Untere Forstbehörde jedoch einer Unterschreitung des Regelabstandes zugestimmt. Vor allem im südlichen Teil handelt es sich um niedrige bzw. niedrig bleibende Gehölze; deshalb kann von einer unterdurchschnittlichen Windwurf- und Brandgefahr ausgegangen werden kann. In der Planzeichnung ist der auf 10 m reduzierte Waldabstand gekennzeichnet.

In die Waldfläche können mit Zustimmung der Unteren Forstbehörde auch Möglichkeiten zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser integriert werden. Am Übergang zwi-

schen Baugrundstücken und Waldfläche sollen Mulden angelegt werden, in denen das Niederschlagswasser, das auf den angrenzenden Baugrundstücken anfällt versickert und abgeleitet werden kann.. Im südlichen Bereich soll sich die Mulde zu einem Regenrückhaltebereich ausweiten. Dieser soll zur Entlastung des Straßenseitengrabens entlang der L 107 dienen.

Ebenfalls möglich ist in Absprache mit der Unteren Forstbehörde die Neuanlage eines Knicks am Westrand der Waldfläche (als Ersatz für den im Plangebiet entfallenden vorhandenen Knick). Der neue Knick soll unter Verwendung des Boden- und Pflanzenmaterials des zu entfernenden Knicks als Schütteknicke angelegt und auf Dauer erhalten werden. Auf der Wallkrone soll im Abstand von ca. 30 m ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm) als Überhälter gesetzt werden, das entspricht insgesamt 5 Überhältern. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorgesehen.

Auf Waldflächen können allerdings keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch (Erhalt bzw. Neuanlage von Anpflanzungen) getroffen werden. Das gemeindliche Ziel, auf dem ihr gehörenden Grundstück einen nachhaltig begrünten Ortsrand zu schaffen, ist gleichwohl durch die Waldfläche und deren mit der Unteren Forstbehörde abgestimmten weiteren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

## **7 Altablagerungen**

---

Anhaltspunkte für irgendwelche schädlichen Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

## **8 Schutz vor Verkehrslärm**

---

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 107. Die amtliche Verkehrszählung von 2005 ermittelte eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 5.106 Kfz/ 24 h. Nach einer Berechnung entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ergibt sich ein Beurteilungspegel am Tage von 55,69 dB(A) und in der Nacht von 46,83 dB(A). Die Beurteilungspegel wurden für einen Abstand von 51 m zur Fahrbahnmitte und für eine Geschwindigkeit von 50 km/h berechnet.

Räumliche Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) scheiden wegen des vorhandenen Gebäudebestandes, der notwendigen Zufahrt zur Landesstraße und wegen der geringen Überstandslängen aus. In dem Bebauungsplan werden deshalb die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Festgesetzt wird nur der Lärmpegelbereich III, der allerdings auch nur den südlichsten Teil der überbaubaren Fläche betrifft. Dieser wird vorsorglich (im Hinblick auf eine weitere Zunahme des Verkehrs und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Übergang zur freien Strecke) in den Lärmpegelbereich III einbezogen. Nach einer überschlägigen Berechnung wäre in der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche höchstens der Lärmpegelbereich II anzusetzen, dessen Anforderungen ohne weiteres erfüllt werden.

Der nächtliche Verkehrslärm verursacht im straßennahen Bereich einen Beurteilungspegel über 45 dB(A). Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Der Luftaustausch muss deshalb in der 1. Baureihe über schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sichergestellt werden.

## 9 Umweltprüfung

---

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht<sup>1</sup> bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 10 Umweltbericht

---

### 10.1 Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

---

<sup>1</sup> Der Umweltbericht wurde verfasst von ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur Grootkoppelstraße 18, 22844 Norderstedt

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

### 10.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Heidgraben hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (**§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden**).

Folgende Beteiligte äußerten für den Umweltbericht relevante Anregungen oder gaben Hinweise:

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt**, Stellungnahme vom 12.05.2009

#### Zusammenfassung der Äußerung:

##### **Gesundheitlicher Umweltschutz:**

Aus meinen überschlägigen Berechnungen ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile ( $R'_{w, res}$ ) [dB]		Abstand zur Straßenmitte (östliche und westliche Gebäudeseiten) [m]	Abstand zur Straßenmitte (südliche Gebäudeseiten) [m]
	Wohnraum	Büro		
IV (66-70 dB)	40	35	Bis --	Bis 6,1
III (61-65 dB)	35	30	Bis 13,4	Bis 26,7
II (56-60 dB)	30	30	Bis 38,9	Bis 65,2

Der nächtliche Beurteilungspegel verringert sich um 3 dB(A) an den Gebäudeseitenflächen und um 6 - 10 dB(A) auf der straßenabgewandten Rückseite der Gebäude. Bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Für Schlafräume sind daher schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente festzusetzen.

Bitte kennzeichnen Sie diese Lärmpegelbereiche im B-Plan. Die Bereiche, in denen schädliche Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr vorliegen, sind ebenfalls zu kennzeichnen (Planzeichen 15.6). Nur eine Benennung in der textlichen Festlegung zum B-Plan oder dessen Begründung kann zu Missverständnissen in der Umsetzung führen. Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume müssen die in der oben genannten Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße erreichen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer an südlichen Gebäudeseiten in der 1. Baureihe zur Betonstraße hin 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

Der nächtliche Verkehrslärm verursacht einen Beurteilungspegel über 45 dB(A). Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Der Luftaustausch ist über schallgedämmte Be- und Entlüftungselemente für jedes Schlaf- und Kinderzimmer und/oder über eine kontrollierte mechanische Be- und Entlüftung der gesamten Wohneinheit sichergestellt werden.

Die beantragte Baumaßnahme befindet sich an der L107. Die amtliche Verkehrszählung von 2005 ermittelte eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 5106 Kfz/ 24 h. Nach einer Berechnung entsprechend der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ergibt sich ein Beurteilungspegel am Tage von 55,69 dB(A) und in der Nacht von 46,83 dB(A). Die Beurteilungspegel wurden für einen Abstand von 51 m zur Fahrbahnmitte und für eine Geschwindigkeit von 50 km/h berechnet.

**Untere Bodenschutzbehörde:**

Ziffer 7 der Begründung wird zugestimmt, Altlasten sind nicht bekannt.

**Untere Naturschutzbehörde:**

Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht, der Umweltbericht liegt noch nicht vor. Der zu beseitigende Knick ist gesondert im Vorwege bei der UNB zu beantragen.

**Untere Wasserbehörde:**

Für die Möglichkeit der Versickerung ist bereits im Rahmen des B-Plans die Sickerfähigkeit des Untergrundes und der Grundwasserstand anhand von Aufschlussbohrungen zu bestimmen. Einleitungen in das Grundwasser erfordern ggfls. eine wasserrechtliche Genehmigung.

- **Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau**, Stellungnahme vom 17.04.2009

**Zusammenfassung der Äußerung:**

Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist, wird seitens des Verbandes ein Regenrückhaltebecken gefordert.

Im Übrigen gehen wir davon aus, dass die geplanten Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen oder Erschwernissen der in unserem Zuständigkeitsbereich liegenden Gewässerunterhaltung führen. Auf die satzungsgemäßen Gewässerunterhaltungstreifen (5 m) weisen wir in diesem Zusammenhang hin. Evtl. Erschwernisse der Unterhaltungsarbeiten durch dieses Vorhaben gehen zu Lasten des Maßnahmenträgers.

Bei Berücksichtigung dieser Ausführungen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens.

- **Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein**, Stellungnahme vom 21.04.2009

**Zusammenfassung der Äußerung:**

Zu den vorgelegten Planungen sind seitens des Fachbereichs Immissionsschutz keine Bedenken und Anregungen mitzuteilen.

Folgender Hinweis wird jedoch gegeben:

Sofern noch nicht geschehen, ist im Umweltbericht bzw. in der Begründung zum B-Plan eine Prüfung durchzuführen, ob die Immissionen von Feinstaub und Stickstoffoxid (i. V. mit der 22. BImSchV „Verordnung über Immissionen für Schadstoffe in der Luft“ vom 11. September 2002) relevant sind.



- **NABU**, Stellungnahme vom 07.05.2009

Zusammenfassung der Äußerung:

Der im Rahmen der weiteren Bearbeitung des B-Plans vom Büro Zumholz vorgesehene Ermittlungsaufwand zur Bearbeitung der Umweltprüfung sollte nach Auffassung des NABU so wie beschrieben umgesetzt werden. Dem noch zu erstellenden Umweltbericht sieht der NABU mit Interesse entgegen.

Die bereits im vorliegenden Entwurf genannten Festsetzungen im Plangebiet machen hinsichtlich der Dächer Aussagen zur Zulässigkeit einer Dachbegrünung, jedoch fehlen ähnliche Aussagen zur Begrünung von Fassaden. Es sollten unseres Erachtens zum Punkt Fassadengestaltung weitere Ausführungen zur Möglichkeit einer Fassadenbegrünung aufgenommen werden.

Die Aussagen zum Erhalt der Gehölzgruppe werden vom NABU ausdrücklich begrüßt.

- **Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr Schl.-Holstein**, Stellungnahme vom 27.04.2009,

Zusammenfassung der Äußerung:

Das Gelände grenzt mit seiner Südseite an die Landesstraße 107 innerhalb der Ortsdurchfahrt Heidgraben.

Gegen den vorgelegten Plan habe ich nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. Der geplanten Erschließung über eine 5,00 m ( $\geq 5,50$  m) breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die L 107 stimme ich nicht zu. Es muss mindestens im Einmündungsbereich ein Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen (z. B. Müllwagen) möglich sein, ohne dass es zu einem Rückstau auf der Landesstraße kommt.

Außerdem ist besonders auf eine sichere Führung des Fußgänger und Radfahrer zu achten. Das Heranführen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) bis an die Landesstraße ist nicht verkehrssicher genug. Im Einmündungsbereich sollten daher die Verkehrsarten getrennt werden

2. Für die Einmündung der Erschließung in die Landesstraße 107 ist ein detaillierter Entwurf aufzustellen und der Niederlassung Itzehoe in dreifacher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
3. An der Einmündung der Erschließung in die Landesstraße 107 sind Sichtflächen darzustellen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher Hinsicht durch das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr erfolgt nicht.

- **AG anerkannter Naturschutzverbände in Schl.-H.**, Stellungnahme vom 22.04.2009

Zusammenfassung der Äußerung:

Die AG-29 wird zu den vorgelegten Planunterlagen keine Stellungnahme abgeben. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.

Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Gemeinde Heidgraben dankbar.

- **Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein**, Stellungnahme vom 21.04.2009

Zusammenfassung der Äußerung:

In dem betroffenen Gebiet sind uns zur Zeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wir stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

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 gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

- **Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein**, Stellungnahme vom 04.05.2009

Zusammenfassung der Äußerung:

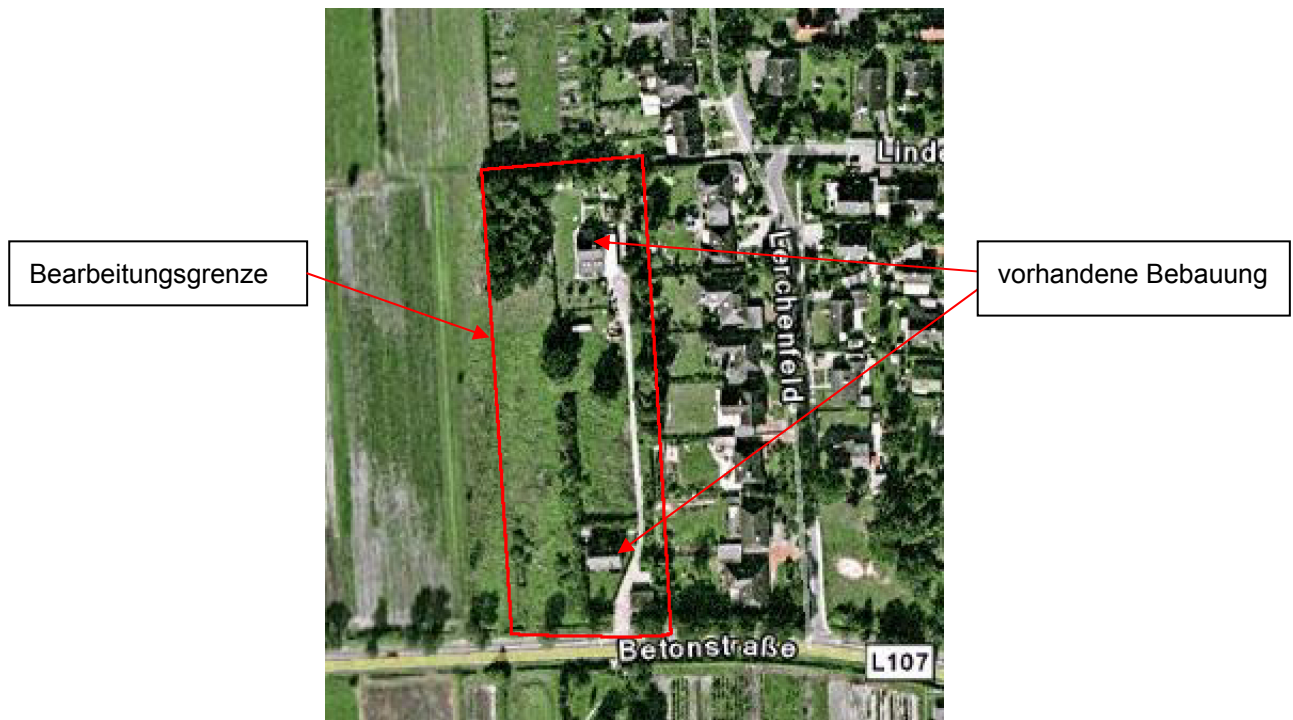
Die öffentliche Grünfläche ist als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes darzustellen. Sie besteht im Norden aus einem kleinen Auenwald und zur Betonstraße hin aus jungen Eichen und Weiden. Ich konnte bei einer Ortsbesichtigung erkennen, dass auf dieser Fläche zahlreiche Jung-eichen durch Mulchen beseitigt wurden. Dies halte ich nicht für zulässig. Da die Waldfläche erhalten bleiben soll und die Baugrenze einen Abstand zum Wald von 10 m aufweist, halte ich eine Verständigung vor Ort über die weitere Vorgehensweise für notwendig. Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens halte ich ohne Waldumwandlung für möglich.

### **10.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die Gemeinde Heidgraben plant im westlichen Gemeindegebiet im nördlichen Anschluss an die Betonstraße/ westlich der Wohnbebauung an der Straße „Lerchenfeld“ weitere Bauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bereitzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der vorhandenen Bebauungsansätze am westlichen Ortseingang von Heidgraben geschaffen werden.

Der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 394/65) ist Eigentum der Gemeinde, das restliche Plangebiet ist in Privateigentum. Die private Fläche ist im Norden und Süden mit zwei Wohngebäuden bebaut (Außenbereichsbebauung auf der Grundlage von § 35 Baugesetzbuch), der unbebaute Teil des Plangebietes wird bzw. wurde überwiegend als Grünland genutzt. Im nördlichen Teil des Gemeindegrundstücks befindet sich ein größerer Baumbestand; die Eigentumsgrenze wird durch einen Knick markiert. Die Untere Forstbehörde hat das Gemeindegrundstück insgesamt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft.

Das Gemeindegrundstück wird einbezogen, um den Ortsrand dauerhaft neu zu gestalten und Platz für die innere Durchgrünung des kleinen Baugebietes zu schaffen. Neu entstehen sollen 4 Bauplätze, die mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.



An das Gebiet grenzen im Norden, Süden und Westen Landwirtschaftliche Nutzflächen (Baumschule und Grünland) und im Osten Wohnbauflächen an.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Eingespannt zwischen den beiden vorhandenen Wohngebäuden entsteht die neue Wohnbebauung. Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,20 für den bereits bebauten nördlichen und südlichen Teil (Qu. 1 + 3) und für den mittleren Teil eine GRZ von 0,25 (Qu. 2) vor.

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Wohnweg, an dessen Ende eine Wendemöglichkeit für Krankenwagen und Pkw errichtet wird. Die Anbindung an die Betonstraße erfolgt über die vorhandene Zufahrt. Im Bereich der Neubebauung wird zwischen Wohnweg und den bebauten Grundstücken am Lerchenfeld eine abschirmende Anpflanzung angelegt.

Damit sich trotzdem ausreichend große und gut bebaubare Grundstücke ergeben, wird den neuen Baugrundstücken ein Streifen aus dem Gemeindegrundstück zugeschlagen. Der überwiegende Teil des Gemeindegrundstücks wird jedoch als Waldfläche vorgesehen. Auf dieser weiter zu entwickelnden Waldfläche bzw. an deren Westrand soll ein neuer Knick angelegt werden. Entlang der Wohngrundstücke sollen in der Waldfläche Möglichkeiten zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen werden. Der Gehölzbestand im nördlichen Teil des Gemeindegrundstückes ist ein wesentlicher Bestandteil des Waldes und soll auch deshalb auf Dauer erhalten bleiben.

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Wohnbaufläche	0,607 ha
Private Grünfläche	0,055 ha
Wald	0,316 ha
<b>Bruttobauland (gesamt)</b>	<b>0,978 ha</b>



### 10.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

Der Regionalplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind weder innerhalb noch an das Plangebiet angrenzend vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 stellt weder innerhalb noch an das Plangebiet angrenzend Grünstrukturen die zu beachten wären dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan kann damit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Deshalb wird im Parallelverfahren die 9. Änderung zum Flächennutzungsplan aufgestellt, in der für das Plangebiet Wohnbauflächen und Flächen für Wald dargestellt werden.

Im festgestellten Landschaftsplan wird der östliche Teil des Plangebietes in der Entwurfskarte als Wohnbaufläche und der westliche Teil als Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

## **10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **10.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung**

Das Plangebiet stellt sich zu ca. 27 % als landwirtschaftliche Nutzfläche, Biotoptyp ‚Grünland‘, zu ca. 30 % als Baufläche ‚Einzelhaus mit Garten‘ und zu 38 % als Wald (junge und alte Gehölzflächen) und neuerer Knick/ bepflanzter Wall (5 %) dar.

#### **10.2.1.1 Schutzgut Mensch**

##### **Beeinträchtigung durch Lärm/ Abgase**

Durch den KFZ-Verkehr auf der Landesstraße 107 besteht eine Vorbelastung des Klimas/der Luft durch Lärm und Abgase; Untersuchungen liegen dazu nicht vor.

##### **Bewertung**

Gemäß einer Stellungnahme des Kreises Pinneberg/ Fachdienst Umwelt/ Gesundheitlicher Umweltschutz sind aufgrund der bestehenden Lärmsituation ohne Lärmschutzmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Räumliche Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) scheiden wegen des vorhandenen Gebäudebestandes, der Zufahrt zur Landesstraße und wegen der geringen Überstandslängen aus. In dem Bebauungsplan werden deshalb die erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Festgesetzt wird nur der Lärmpegelbereich III, der allerdings auch nur den südlichsten Teil der überbaubaren Fläche betrifft. Dieser wird vorsorglich (im Hinblick auf eine weitere Zunahme des Verkehrs und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Übergang zur freien Strecke) in den Lärmpegelbereich III einbezogen.

Überschreitungen der für Feinstaub und Stickstoffdioxid geltenden Grenzwerte sind bisher nur in dicht bebauten Bereichen und an Straßenzügen oder Kreuzungsbereichen festgestellt worden, die ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen als die Landestraße 107 (ca. 5.100 Kfz/ 24 h) aufweisen. Deshalb geht die Gemeinde davon aus, dass insoweit eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich ist.

##### **Erholungsnutzung**

Das Plangebiet dient derzeit keiner Erholungsnutzung.

##### **Bewertung**

Durch die Planung dieses kleinen randlichen Baugebietes ändert sich auch zukünftig nichts daran, dass das Gebiet keine Bedeutung für die örtliche Freizeit- und Erholungsnutzung besitzt.

### 10.2.1.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

#### **Bewertung**

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

### 10.2.1.3 Tiere und Pflanzen/ Artenschutz nach § 42 (1) BNatSchG und EU-Recht, Waldschutz nach Landeswaldgesetz

#### Wald (junge und alte Gehölzflächen)

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf einer ca. 0,1 ha großen Fläche ein größerer Baumbestand aus ca. 30 Kiefern und Eichen mit Kronendurchmessern von 6,00 m – 14,00 m und Stammdurchmessern von 0,30 m – 0,70 m.

Die Untere Forstbehörde Mitte hat mit Schreiben vom 04.05.2009 festgestellt, dass es sich bei der Gehölzgruppe um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Weiterhin hat sie festgestellt, dass sich südlich daran anschließend (bis zur Betonstraße hin) ein junger Gehölzaufwuchs aus Weiden und Eichen befindet, der gem. Aussage der Unteren Forstbehörde Mitte ebenfalls als Wald einzustufen ist.

#### Knick, Hecke, Einzelbäume

Etwa mittig des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine lineare Gehölzstruktur, die im südlichen Bereich als relativ junger mit Sträuchern bepflanzter Knickwall und im nördlichen Bereich als Thuja- bzw. Buchenhecke ausgebildet ist.

Zwischen dem Knick im Süden und der Hecke im Norden befindet sich eine unbedingt erhaltenswerte große Buche mit einem Kronendurchmesser von 16,00 m und einem Stammdurchmesser von 0,60 m; an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze befinden sich, z.T. außerhalb stockend als weitere eingemessene Einzelbäume 2 Kiefern, 1 Pappel, 1 Esche und eine Eiche deren Erhalt wünschenswert aber nicht zwingend notwendig ist.

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich im Untersuchungsraum aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit europarechtlich geschützt) sowie Brutvögel (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt). Eine faunistische Potenzialabschätzung bzw. gezielte faunistische Erfassungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### Fledermäuse

Alte Lebensraumressourcen wie etwa die großen Einzelbäume und die Gehölzfläche können bedeutende Lebensraumbestandteile von streng und europäisch geschützten Tierarten sein. Da ältere Bäume oft Höhlen und Spalten besitzen, können sie eine Funktion als Sommerquartier für sog. Baumfledermäuse oder spaltenbewohnende Fledermäuse übernehmen.

Die Grünlandflächen im Plangebiet können Fledermäusen als Nahrungshabitat/Jagdrevier dienen.

### Vögel

Neben den Bäumen können auch die anderen Sträucher des Knicks Vögeln als Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten dienen.

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (Grundstückszufahrten durch geschützten Knick) können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten (Sommerquartiere) führen. Dies ist nach § 42 (1) BNatSchG verboten und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, minimieren oder auszugleichen.

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Damit die Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG bzw. des Art. 5 EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL) für das zu beurteilende Vorhaben nicht eintreten, sind alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten und der heimischen Fledermausarten führen könnten (Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen), außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitäten der Fledermäuse, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März durchzuführen.

Durch eine Erhaltungsfestsetzung für die Gehölzfläche im Nordwesten und die große Buche im mittleren Bereich werden Eingriffe in wertvolle Lebensräume vermieden. Für die geplante Knickverlagerung ist das zulässige Zeitfenster (1. Oktober bis 14. März) zu beachten.

### **Knicks (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)**

Um ausreichend große und gut bebaubare Grundstücke zu schaffen und sowohl die Eingrünung nach Westen, zur offenen Landschaft, als auch eine naturnahe Regenrückhaltung zu ermöglichen, muss der vorhandene Knick mit ca. 100 m Länge überplant werden.

Damit findet auf 100 m ein Eingriff in einen nach § 25 (3) LNatSchG gesetzlich geschützten Knick statt.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen, sind verboten. Für die Knickdurchbrüche muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des §25 (3) gestellt werden bzw. die Genehmigung des Eingriffs beantragt werden.

Bei Eingriffen in Knicks (Knickbeseitigung) sind die gestörten Funktionen gemäß ‚Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung‘ entsprechend ihrer *mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werte* durch die Neuanlage eines Knicks ausgeglichen werden.

Es ist die Neuanlage eines Knicks unter Verwendung des Boden- und Pflanzenmaterials des zu entfernenden Knicks, ein sogenannter Schütteknic geplant. Da es sich bei dem zu entfernenden Knick um einen relativ neuen Knick, mit geringer Wertigkeit (bzgl. Wallaufbau und Bepflanzung) handelt ist für die Neuanlage ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 anzusetzen.

Bei einer Überplanung von ca. 100 m Knicklänge und der geplanten Knick-Neuanlage auf 122 m kann der Ausgleich als erbracht angesehen werden.

## **Wald**

Die Untere Forstbehörde hat der Erweiterung der Baugrundstücke in die Waldfläche hinein zugestimmt.

Da sowohl die alte Gehölzfläche im Nordwesten vollständig, als auch die jüngere sich daran bis zur Betonstraße anschließende Gehölzfläche größtenteils durch eine entsprechende Festsetzung im B-Plan (Darstellung in Planzeichnung) erhalten werden, ist für die Inanspruchnahme eines schmalen Randstreifens der jüngeren Gehölzfläche für die Wohnbebauung kein Ausgleich erforderlich.

Der Waldschutzstreifen wird in Abstimmung mit der Forstbehörde Mitte mit einem reduzierten Abstand von 10,00 m dargestellt.

### **10.2.1.4 Schutzgut Boden**

Die Bodenkarte des Landschaftsplanes stellt für das Plangebiet als Bodentyp einen Gley-Podsol aus Sand (Fein- bis Mittelsand, meist Flugsand) dar. Diese Böden besitzen eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit. Der bei diesen Böden normalerweise eher hohe Grundwasserstand (um 1,00 m unter Geländeoberfläche) ist gemäß Bodenkarte in Heidgraben z.T. abgesenkt und liegt tiefer als 2,00 m unter GOF.

Der Boden im Plangebiet ist bis auf die beiden bebauten Bereiche im Norden und Süden, sowie ein sie verbindender gepflasterter Weg unversiegelt. Die Überprägung des Bodens durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen.

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut ‚Boden‘ statt.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Teilbebauung (mit 9 % Bestandsversiegelung) liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan<sup>2</sup> bilanziert wird.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Wohnbauflächen aus der zulässigen GRZ von 0,20 bzw. GRZ 0,25 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und ergibt so eine maximale Versiegelung von 30 % bzw. 37,5 % der Bauflächen.

---

<sup>2</sup> gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998



### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m <sup>2</sup> ]			Planung [ca. m <sup>2</sup> ]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Grünland	---	2.630	2.630	---	---	---
Knick inkl. Graben	---	500	500	---	---	---
Gehölzfläche (§ Wald)	---	1.000	1.000			
Junger Gehölzaufwuchs (§ Wald)	---	2.750	2.750			
Bauflächen mit Gärten	900	2.000	2.900			
<b>Bauflächen</b>	---	---	---			
WA (GRZ 0,20 + 50 %)				1.185	2.765	3.950
WA (GRZ 0,25 + 50 %)				795	1.325	2.120
Private Grünfläche	---	---	---	---	550	550
Waldfläche zum Erhalt inkl.:	---	---	---			
- Knickneuanlage				---	900	900
- Regenrückhaltung				---	2.260	2.260
<b>Plangebiet (gesamt)</b>	<b>900</b>	<b>8.880</b>	<b>9.780</b>	<b>1.980</b>	<b>7.800</b>	<b>9.780</b>

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 1.950 qm zu, wodurch aufgrund der vorhandenen Bestandsversiegelung von 900 qm eine auszugleichende Neuversiegelung von 1.050 qm ermöglicht wird.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 vor.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines bisher überwiegend unversiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand	900 m <sup>2</sup>
- Planung	1.950 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung	1.050 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	525 m <sup>2</sup>

Für den Kompensationsbedarf von ca. 525 qm müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Wenn innerhalb eines Plangebietes der Kompensationsbedarf nicht ausgeglichen werden kann, trifft das BauGB in § 135a folgende Aussage: „Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 (1a) zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist“.

Der Ausgleich könnte durch eine Flächenzuordnung aus dem Ökokonto der Gemeinde erfolgen.

#### **10.2.1.5 Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Entwässerung

Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken selbst oder in der angrenzenden Waldfläche versickert werden. Am Übergang zwischen Baugrundstücken und Waldfläche sollen Mulden angelegt werden, in denen das Niederschlagswasser, das auf den angrenzenden Baugrundstücken anfällt versickert und abgeleitet werden kann. Im südlichen Bereich soll sich die Mulde zu einem Regenrückhaltebereich ausweiten. Dieser soll zur Entlastung des Straßenseitengrabens entlang der L 107 dienen. Angaben zur Untergrundbeschaffenheit und zum Grundwasserstand sind erforderlich und sollen im Rahmen einer noch zu erstellenden Baugrunduntersuchung ermittelt werden.

##### **Bewertung**

Aufgrund der gemäß Bodenkarte mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit bei niedrigem Grundwasserstand wird die geplante Rückhaltung und Versickerung vor Ort –vorhältlich der Abklärung durch eine noch zu erstellende Baugrunduntersuchung- als möglich und ökologisch richtig bewertet.

#### **10.2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird sowohl durch landschaftliche Elemente wie Grünland, Knick und Gehölzgruppe (Wald) als auch von zwei voneinander entfernt liegenden Wohnhäusern geprägt. Die Ortsrandlage ist nicht klar ausgestaltet. Eine große alte Buche und eine Gehölzgruppe (Wald) aus z.T. großen Kiefern und Eichen sind landschaftsbildprägend und erhaltenswert.

##### **Bewertung**

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist für die Ortsrandlage zu unklar ausgeprägt. Durch das Planvorhaben bietet sich die Möglichkeit mit einer Arrondierung der vorhandenen Bauungsansätze eine dauerhafte Neugestaltung des Ortsrandes vorzunehmen und Platz für die innere Durchgrünung des kleinen Baugebietes zu schaffen.

### 10.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung kann eine Arrondierung der vorhandenen Bebauungsansätze am westlichen Ortseingang von Heidgraben erfolgen und durch Einbeziehung des Gemeindegrundstücks eine dauerhafte Neugestaltung des Ortsrandes mit einer Eingrünung der Bauflächen und Schaffung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgen. Die Gehölzflächen können durch eine Darstellung im B-Plan als Wald besser gesichert werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bestünde für die Gehölzfläche kein dauerhafter Schutz. Die bisher lückige Bebauung bliebe bestehen, ein eindeutig wahrnehmbarer, klarer Ortsrand würde fehlen. Die bisher niedrige Bodenversiegelung bliebe bestehen.

### 10.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Darstellung einer 15 m bis 21 m breiten Waldfläche am Westrand des Plangebietes (Walderhalt, Eingrünung zur freien Landschaft und Regenrückhaltung)
- Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche am Ostrand des Plangebietes als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (Eingrünung der neuen Bauflächen und Puffer zu vorhandenen Bauflächen)
- Schaffung einer Knick-Neuanlage als Waldrand auf einem ca. 1,00 m hohen Wall (Ausgleich für überplanten Knick) innerhalb des insgesamt 15,00 – 21,00 m breiten Waldstreifens
- Schaffung einer 7,50 m bis 13,50 m breiten Fläche für die Regenwassersammlung, -versickerung und -rückhaltung innerhalb der Waldfläche vor Ableitung in den Straßenrandgraben
- Festsetzung zum Erhalt eines landschaftsbildprägenden Einzelbaumes (Buche)
- Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen) unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zu dem zu erhaltenden Einzelbaum
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,20 und 0,25 (mit 50 %-iger Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen)
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)
- Festsetzung externer Ausgleichsflächen für Eingriffe in das Schutzgut Boden (Ökokonto).

Um das ökologische Potential der Hauswände und Dächer zu nutzen, ist es wünschenswert und zulässig die Außenwände der Häuser, insbesondere auch fensterlose Wände, sowie die Dächer zu begrünen. Um Dachbegrünungen zu ermöglichen und zu fördern, sind für begrünte Dächer flachere Dachneigungen als bei anderen Dächern zulässig.

Durch Dach- und Wandbegrünungen ist die Möglichkeit gegeben,

- lokalklimatisch negative Aufheizung zu verhindern,
- Stäube und Schwebstoffe zu binden,
- das Wasserspeichervermögen auf den Grundstücken zu erhöhen
- neue Lebensräume für Tiere (z.B. Vögel) zu schaffen.

Neben diesen ökologischen Aspekten sind auch positive gestalterische Auswirkungen von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen zu erwarten.

Neben diesen ökologischen Aspekten sind auch positive gestalterische Auswirkungen von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen zu erwarten.

#### **10.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Alternativen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung nicht geprüft, da der Landschaftsplan für den Hauptbereich der geplanten Wohnbauflächen bereits eine potenzielle Fläche für Siedlungserweiterung darstellt und gemäß den Zielen des Bebauungsplanes nur an diesem Standort die von der Gemeinde gewünschte Arrondierung der vorhandenen Bauansätze am westlichen Ortseingang von Heidgraben geschaffen werden kann.

### **10.3 Zusätzliche Angaben**

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998.

#### **10.3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Gemeinde Heidgraben erstmalig nach Realisierung der Baumaßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung erfolgen.

Die Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen aus Verkehr erfolgt auf der Grundlage der geltenden Prüfmethode durch Messungen erstmalig nach Realisierung der Baumaßnahmen.

#### **10.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Heidgraben plant im nördlichen Anschluss an die Betonstraße/ westlich der Wohnbebauung an der Straße „Lerchenfeld“ für eine Arrondierung der vorhandenen Bauansätze ein neues Baugebiet auszuweisen.

Zu diesem Zweck soll ein zurzeit sowohl landwirtschaftlich als Grünland als auch z.T. bereits wohnbaulich genutzter Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,20 und 0,25 entwickelt werden. Am Westrand vorhandene Waldflächen sollen erhalten und im B-Plan als Waldflächen dargestellt werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet wird, ist besonders der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein lokal erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Durch die Darstellung der Waldfläche und Schaffung privater Grünflächen können wertvolle Gehölzstrukturen gesichert, eine beidseitige Eingrünung entwickelt, ein Ausgleich für einen überplanten Knick ortsnahe ermöglicht und eine gebietsinterne Niederschlagswasserrückhaltung geschaffen werden.

Die Baugrenze wurde zum Schutz der landschaftsbildprägenden Buche mit deutlichem Abstand (2m -5 m) zur Baumkrone angeordnet.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden<sup>3</sup> ermittelt, bewertet und Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich empfohlen und im Umweltbericht dokumentiert.

Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen zum Erhalt vorhandener und zur Schaffung neuer Gehölzstrukturen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und zur Eingrünung.

Unter anderem sind dies:

- Erhalt und Darstellung von Waldflächen mit Schaffung einer Knickneuanlage als Waldrand
- Schaffung einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung innerhalb der Waldfläche
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Schaffung eines Gehölzstreifens als östliche Gebietseingrünung
- Erhaltungsfestsetzung für eine ortsbildprägende Buche
- Begrenzung der Versiegelung und Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)
- Festsetzung externer Ausgleichsflächen für Eingriffe in das Schutzgut Boden

**Zusammenfassend ist festzustellen**, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen **durch die Baugebietenentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

---

<sup>3</sup> anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998

## 11 Flächenbilanz

---

Die folgende Tabelle gibt die in Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Flächen wieder.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>	<b>Größe ha</b>
Allgemeine Wohngebiete	6.074	0,61
Wald	3.158	0,32
Private Grünfläche	552	0,06
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>9.784</b>	<b>0,98</b>

Stand: 11.06.2009

## 12 Kosten

---

Die Gemeinde geht davon aus, dass ihr im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen werden.

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

Heidgraben, den .....

.....  
Bürgermeister