

Gemeinde
Heidgraben
(Kreis Pinneberg)

Bebauungsplan Nr. 20
für das Gebiet nördlich und südlich des
Verbindungsweges

Begründung

Stand: 08.06.2009

Gemeinde Heidgraben

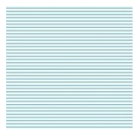
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20

für das Gebiet nördlich und südlich des Verbindungsweges

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		SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
§ 4 Abs. 1	§ 4 Abs. 2	1. Ausl.	2. Ausl.		

Inhaltsverzeichnis

1	LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES	5
2	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	6
3	STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN	6
3.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	7
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	8
3.7	Zufahrten	8
3.8	Äußere Gestaltung	8
4	VER- UND ENTSORGUNG	9
5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	9
6	NATUR UND UMWELT	10
6.1	Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen	10
6.1.1	Private Grünfläche	10
6.1.2	Öffentliche Grünfläche	10
6.1.3	Artenvorschläge	10
6.2	Erhaltung von Anpflanzungen	10
6.2.1	Einzelbäume	10
6.2.2	Knick	11
6.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
7	ALTABLAGERUNGEN	11
8	UMWELTPRÜFUNG	12
9	UMWELTBERICHT	12
9.1	Einleitung	12
9.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
9.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	14
9.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	16
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
9.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung	17
9.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	22
9.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	22
9.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
9.3	Zusätzliche Angaben	23



9.3.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	23
9.3.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
10	NUTZUNGSKONFLIKTE	24
11	FLÄCHENBILANZ	25
12	KOSTEN	25

1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 20 erfasst ein ca. 1,86 ha großes Gebiet am östlichen Rand der Gemeinde Heidgraben. Ein baulich-funktionaler Zusammenhang besteht mit den bebauten Bereichen der benachbarten Stadt Tornesch. Die überplante Fläche liegt südlich und nördlich des Verbindungsweges und umfasst jeweils eine Bautiefe.



Der bis vor kurzem vollkommen bebauungsfreie Bereich nördlich des Verbindungsweges befindet sich – mit Ausnahme der inzwischen bereits veräußerten Bauplätze - im Eigentum der Gemeinde. Im westlichen Teil dieser Fläche sind mittlerweile zwei Einfamilienhäuser errichtet worden. Der Bereich südlich des Verbindungsweges ist zum größten Teil bereits bebaut (Wohnhäuser, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle). Hier sowie im Bereich des Verbindungsweges selbst befindet sich auch ein zum Teil orts- und landschaftsbildprägender Baumbestand.

Die Grundstücke östlich des Plangebietes sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Flächen nördlich, südlich und westlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar.

2 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt seit 2006, den Bereich nördlich des Verbindungsweges für den Bau von Einfamilienhäusern zu veräußern. Zunächst sollte die Bebauung ohne verbindliche Bauleitplanung (auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB) ermöglicht werden. Ein von der Gemeinde entwickeltes Bauungs- und Gestaltungskonzept sollte durch vertragliche Vereinbarung mit den Grundstückserwerbern Grundlage für die Entwicklung dieses Bereiches werden.

Aufgrund der Erfahrungen mit den ersten Bauanträgen hat sich die Gemeinde nunmehr zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entschlossen. Insbesondere kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll, d. h. losgelöst von den einzelnen Baugrundstücken als Gesamtmaßnahme erbracht werden. Deshalb soll die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Der Bereich südlich des Verbindungsweges bedarf nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Neuordnung. Dieser Bereich wird deshalb in den Bebauungsplan einbezogen, um auch hier die bauliche Entwicklung zu leiten und zu ordnen.

3 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bauungs- und Erschließungskonzept

Nördlich und südlich des Verbindungsweges sollen eingeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Nördlich des Verbindungsweges sind die Baugrundstücke bereits parzelliert worden. Südlich des Verbindungsweges bleibt die vorhandene Bebauung zum Teil erhalten, zum Teil ist diese aber auch abgängig und wird durch eine Neubebauung ersetzt.



Insgesamt werden im Plangebiet 15 - 16 zusätzliche Wohneinheiten für ungefähr 35 - 37 Menschen entstehen.

3.2 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.

3.3 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.

Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Dadurch wird die im Bestand vorhandene aufgelockerte Bebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken gesichert.

- GESCHOSSIGKEIT

Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung am Ortsrand in die Umgebung einfügt.

- GEBÄUDEHÖHEN

Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen; als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Straße und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Gebäudemitte.

Durch die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich 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.

3.4 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Nur durch eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten kann sichergestellt werden, dass tatsächlich die angestrebte aufgelockerte Einzelhausbebauung entsteht. Hierfür reicht die Festsetzung der Einzelhausbebauung alleine nicht aus, da unter Umständen z. B. auch eine Hausgruppe bis 50 m Gebäudelänge ein Einzelhaus im Sinne des Bau- und Planungsrechtes darstellen kann. Die Beschränkung der Wohneinheiten begrenzt darüber hinaus auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf dem Verbindungsweg und dem anschließenden „Pracherdamm“.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist. Südlich des Verbindungsweges wurden die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart, damit der Lebens- und Entwicklungsraum dieser Bäume nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden kann.

3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf privaten Grünflächen und nicht im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen. Durch diese Beschränkung werden die für die Eingrünung der Baugrundstücke vorgesehen Flächen von Nutzungen freigehalten, die dieser Zweckbestimmung entgegen stehen würden. Außerdem wird dadurch verhindert, dass der Lebens- und Entwicklungsraum der geschützten Gehölze durch Bebauung bzw. Versiegelung beeinträchtigt wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, aus den oben genannten Gründen jedoch - mit Ausnahme von Einfriedungen – ebenfalls nicht auf privaten Grünflächen und nicht im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölze.

Je Wohneinheit sind auf den Baugrundstücken mindestens 2 Stellplätze für Pkw (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten, um den öffentlichen Straßenraum vom Parkdruck zu entlasten.

3.7 Zufahrten

Im Teilbaugebiet QU. 1 dürfen durch die öffentliche Grünfläche hindurch Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge nur an den in Teil A- Planzeichnung – festgesetzten Standorten angelegt werden. Die Breite der Grundstückszufahrten darf bei einer Einzelzufahrt max. 4,00 m, bei einer Gemeinschaftszufahrt maximal 6,00 m betragen.

Dadurch soll erreicht werden, dass der vorhandene Graben möglichst weitgehend offen erhalten werden kann.

3.8 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, Fassadengestaltung sowie auf Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke.

Im Einzelnen gelten folgende Regelungen:

- Zulässig sind Dachneigungen von 35° - 51°. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 30 % der Gebäudegrundfläche sind andere Dachneigungen (auch Flachdächer) zulässig.
- Dächer sind mit roten, rotbraunen oder schwarzen / anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.
- Die Außenwände in roten, rotbraunen oder weißen Materialien auszuführen. Holzverkleidungen können auch in Grün oder Naturton ausgeführt werden.

Holzbauten mit nach Außen sichtbarer Blockbauweise sind nicht zulässig.
- Zum öffentlichen Straßenraum sind die Grundstücke mit einer mindestens 0,70 m hohen (gemessen ab Fahrhahnoberkante) geschnittenen Laubgehölzhecke auf einer mindestens 1,50 m breiten Vegetationsfläche einzugrünen.

4 Ver- und Entsorgung

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

Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken selbst versickert werden. Angaben zur Untergrundbeschaffenheit und zum Grundwasserstand sind erforderlich und sollen im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt werden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen sind noch einzuholen.

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

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

5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Verbindungsweg“. Ein Ausbau des Verbindungsweges ist derzeit nicht geplant, wäre jedoch aufgrund der Breite des Straßenraumes bei Bedarf möglich.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz erfolgt mit der Buslinie 67 (Uetersen – Heidgraben – Bahnhof Tornesch). Die nächstgelegene Haltestelle „Tornesch, Pracherdamm“ befindet sich in der Friedrichstraße östlich des Plangebietes und ist ca. 400 m entfernt.

6 Natur und Umwelt

6.1 Grünflächen und Flächen für Anpflanzungen

6.1.1 Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen dienen der Eingrünung der neuen Bauflächen zur freien Landschaft. Hier sind deshalb Gehölze mindestens zweireihig im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware (Höhe mind. 60 cm – 80 cm) anzupflanzen.

6.1.2 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich des Verbindungsweges ist zwischen den Baugrundstücken und der Verkehrsfläche vor jedem Baugrundstück im Teilbaugebiet QU. 1 ein Hochstamm-Obstbaum (StU mind. 12 – 14 cm, 2xverpflanz) einer ortstypischen, alten Obstsorte zu pflanzen.

Diese Maßnahme dient dem (Teil-) Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und trägt außerdem zu einer eher dörflichen Gestaltung des Plangebietes bei.

6.1.3 Artenvorschläge

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 Erhaltung von Anpflanzungen

6.2.1 Einzelbäume

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbe-

reich der Bäume (Kronenbereich + 1,50 m) sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. Dadurch soll der Lebensraum der Bäume vor Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung vermieden werden.

Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

6.2.2 Knick

Am westlichen Rand des Plangebietes ist südlich des Verbindungsweges eine kleinere Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen festgesetzt. Diese dient dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG ohnehin gesetzlich geschützten - Knicks. Dieser ist vor Eingriffen zu schützen und mit den Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

6.3 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 9 dieser Begründung) verwiesen.

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 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 Umweltbericht¹ bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

9 Umweltbericht

9.1 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.

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

9.1.1 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**).

¹ Der Umweltbericht wurde verfasst von ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur Grootkoppelstraße 18, 22844 Norderstedt

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:

Keine Anregungen

Untere Bodenschutzbehörde:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im B-Plan-Gebiet liegen bislang nicht vor.

Die nördlich des Verbindungsweges gelegenen Flächen werden baumschulerisch genutzt.

Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden. Eine Bodenuntersuchung auf relevante Schadstoffe zur Feststellung möglicher Nutzungskonflikte wird empfohlen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Untere Naturschutzbehörde:

Keine Anregungen und Bedenken

Untere Wasserbehörde:

Die geplante Versickerung wird seitens der Wasserbehörde grundsätzlich begrüßt.

Es ist jedoch erforderlich bereits im B-Planverfahren die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und den Grundwasserstand nachzuweisen, um eine eindeutige Aussage treffen zu können.

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 Stickstoffdioxid (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:

Die Ausführungen zum Planungsanlass werden vom NABU geteilt. Es ist zu hoffen, dass die sich aus einer fehlenden Bauleitplanung abzeichnenden Probleme mit der Erstellung des vorliegenden B-Plans gelöst oder behoben werden können..

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

- **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.

9.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Heidgraben plant im südöstlichen Gemeindegebiet im nördlichen und südlichen Anschluss an den Verbindungsweg weitere Bauflächen zur Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit jeweils einer Bautiefe bereitzustellen.

Nördlich des Verbindungsweges sind die Baugrundstücke bereits parzelliert worden. Südlich des Verbindungsweges bleibt die vorhandene Bebauung zum Teil erhalten, zum Teil ist diese aber auch abgängig und wird durch eine Neubebauung ersetzt.

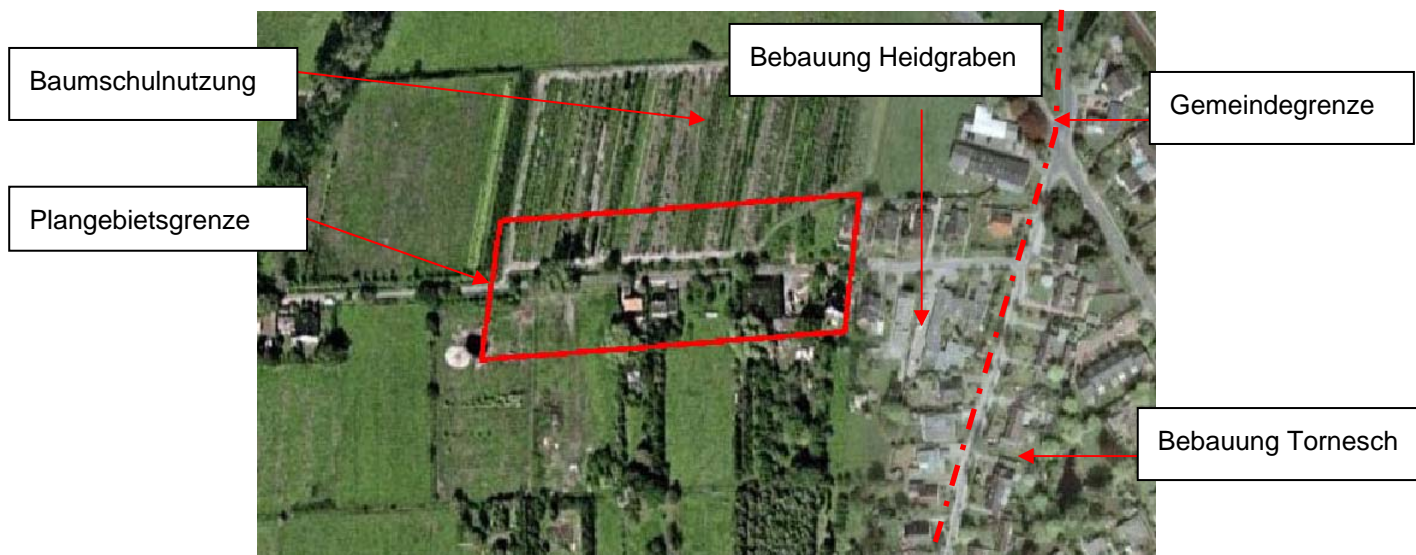
Der bis vor kurzem vollkommen bebauungsfreie Bereich nördlich des Verbindungsweges befindet sich – mit Ausnahme der inzwischen bereits veräußerten Bauplätze - im Eigentum der Gemeinde. Im westlichen Teil dieser Fläche sind mittlerweile zwei Einfamilienhäuser errichtet worden. Der Bereich südlich des Verbindungsweges ist zum größten Teil bereits bebaut (Wohnhäuser, ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle). Hier sowie im Bereich des Verbindungsweges selbst befindet sich auch ein zum Teil orts- und landschaftsbildprägender Baumbestand. Ein baulich-funktionaler Zusammenhang besteht mit den bebauten Bereichen der benachbarten Stadt Tornesch.

Die Grundstücke östlich des Plangebietes sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Flächen nördlich, südlich und westlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde beabsichtigt seit 2006, den Bereich nördlich des Verbindungsweges für den Bau von Einfamilienhäusern zu veräußern. Zunächst sollte die Bebauung ohne verbindliche Bauleitplanung (auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB) ermöglicht werden. Ein von der Gemeinde entwickeltes Bebauungs- und Gestaltungskonzept sollte durch vertragliche Vereinbarung mit den Grundstückserwerbern Grundlage für die Entwicklung dieses Bereiches werden.

Aufgrund der Erfahrungen mit den ersten Bauanträgen hat sich die Gemeinde nunmehr zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entschlossen. Insbesondere kann der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nur im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sinnvoll, d. h. losgelöst von den einzelnen Baugrundstücken als Gesamtmaßnahme erbracht werden. Deshalb soll die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Gemeinde durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewährleistet werden.

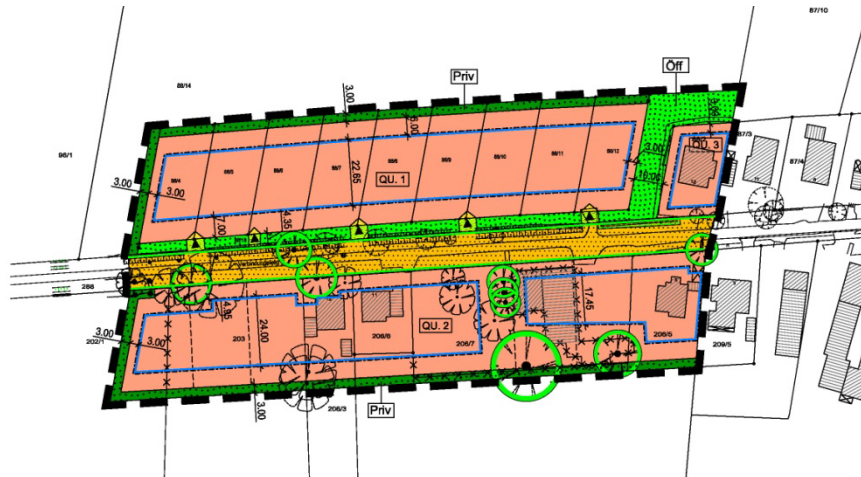
Der Bereich südlich des Verbindungsweges bedarf nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Neuordnung. Dieser Bereich wird deshalb in den Bebauungsplan einbezogen, um auch hier die bauliche Entwicklung zu leiten und zu ordnen.



An das Gebiet grenzen im Norden, Süden und Westen Landwirtschaftliche Nutzflächen (Baumschule und Grünland) und im Osten Wohnbauflächen an. Im nördlichen Anschluss an den Verbindungsweg verläuft der ‚Eisenbahnlaufgraben‘.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,25, sowie den Verbindungsweg als Straßenverkehrsfläche vor. Zum Erhalt des Grabens wird zwischen der Straßenverkehrsfläche und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Anpflanzgebotes für Obstbäume, Hecken und festgelegte Grundstückszufahrten dient die öffentliche Grünfläche zusammen mit den randlich festgesetzten privaten Grünflächen der Eingrünung; Durchgrünung und landschaftsgerechten Ortsbildgestaltung.



B-Planzeichnung

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,86 ha.

Wohnbaufläche	1,351 ha
Straßenverkehrsfläche	0,238 ha
Private Grünfläche	0,136 ha
Öffentliche Grünfläche	0,138 ha
Bruttobauland (gesamt)	1,863 ha

9.1.3 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 innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes 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 Wohnbaufläche dargestellt.

Im festgestellten Landschaftsplan werden für das Plangebiet vorhandene sowie geplante Wohnbauflächen und eine Baumreihe entlang des Verbindungsweges, prägende Einzelbäume innerhalb der Bauflächen südlich des Verbindungsweges, sowie im Westen (südlich des Verbindungsweges) ein sich nach Westen, außerhalb des Plangebietes, fortsetzender Knick. Im nördlichen und südlichen Plangebietsanschluss werden Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet stellt sich zu ca. 57 % als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland u. Baum-schulfläche), zu ca. 28 % als Baufläche (Einfamilienhäuser mit Gärten u. ehemalige Hofstelle) und zu ca. 15 % als gering versiegelte Verkehrsfläche (incl. 3 % Grabenfläche) dar.

9.2.1.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 107. Deren Abstand zum Plangebiet beträgt etwa 110 – 200 m. Die Entfernung zur ebenfalls nördlich gelegenen Bahnlinie Hamburg - Elmshorn beträgt zwischen 200 und 350 m. Aufgrund dieser Abstände geht die Gemeinde davon aus, dass das Plangebiet nicht durch Lärm oder andere Emissionen beeinträchtigt wird.

Der Landschaftsplan stellt in seiner Karte Grünverbindung/Erholungsnutzung dar, dass das Plangebiet sich überwiegend in einem Bereich mit schwacher Lärmbelastung durch den Schienenverkehr befindet.

Überschreitungen der für Feinstaub und Stickstoffdioxid geltenden Grenzwerte sind bisher nur in dicht bebauten Bereichen und an Straßenzügen oder Kreuzungsbereichen festgestellt worden, die ein sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweisen. Deshalb geht die Gemeinde davon aus, dass insoweit eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich ist.

9.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist überwiegend nicht versiegelt und kann damit zu ca. 90 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Neben den Gärten als auch dem Grünland können mehrere eingemessene Bäume, sowie die älteren Gebäude Tieren als Lebensraum dienen.

Während sich im nördlichen Plangebiet keine Gehölzstrukturen befinden, sind im Bereich des Grabens kleinere Obstbäume sowie eine größere Eiche vorhanden.

Im südlichen Plangebiet befinden sich sowohl entlang des Verbindungsweges, als auch überwiegend im Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden mehrere, z.T. große Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Drei alte Weiden und eine Pappel besitzen Kronendurchmesser bis zu 24,00 m und Stammdurchmesser bis 1,30 m; Birken, Buchen, Eichen und Eschen haben Kronendurchmesser zwischen 10,00 und 16,00 m und eine Baumreihe mit 3 Linden (Kronendurchmesser 10,00 m) entlang der ehemaligen Hofstelle bilden zusammen mit einer alten Kiefer, Obstbäumen und zahlreichen kleineren (nicht eingemessenen) Bäumen und Sträuchern einen typischen Gehölzbestand um Gehöfte (sogenannte Windbäume).

Fauna/ Artenschutz nach § 42 (1) BNatSchG und EU-Recht

Das Artenschutzrecht besitzt seit der Neufassung des BNatSchG von März 2002 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bauleitplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 42 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Feldermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus).

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 Gebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle 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 Gebäude können u.a. Fledermäusen als Tagesverstecke und Quartierstandort dienen.

Vögel

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

Die mit der B-Planaufstellung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können zu einer Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten 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, Abriss/ umfassende Sanierung der landwirtschaftlichen Wohn- und Nebengebäude), außerhalb der Vogelbrutzeit und der sommerlichen Aktivitäten (u.a. Wochenstubenzeit) der Fledermäuse, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März durchzuführen.

Durch Erhaltungsfestsetzungen für mehrere vor Ort als wesentlich ermittelte Einzelbäume werden Eingriffe in wertvolle Lebensräume vermieden.

Der vorhandene nach § 25 (3) LNatSchG geschützte Knick wird durch eine Erhaltungsfestsetzung (Fläche zum Erhalt) dauerhaft gesichert.

Südlich des Verbindungsweges wurden die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart, damit der Lebens- und Entwicklungsraum dieser Bäume nicht durch eine Bebauung beeinträchtigt werden kann.

9.2.1.3 Schutzgut Boden

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-Plan² bilanziert wird.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Wohnbauflächen aus der zulässigen GRZ von 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. Für die Verkehrsflächen wird etwa von einer Verdoppelung der Fahrbahn ausgegangen, wodurch sich zuzüglich der notwendigen Zufahrten und Zugänge eine Versiegelung von ca. 65 % ergibt.

Zur Ermittlung der ausgleichenden Neuversiegelung werden die vorhandenen Versiegelungen (Altbebauung, zwei neue Bauflächen, die Verkehrsfläche sowie die bereits nördlich des Verbindungsweges angelegten Zufahrten) von den geplanten Versiegelungen abgezogen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘

² 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

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m ²]			Planung [ca. m ²]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Landwirtschaftliche Nutzfläche (ehem. Baumschulfläche+ Grünland)	---	10.630	10.630	---	---	---
Knick	---	60	60	---	---	---
Straßenverkehrsfläche (incl. ca. 500 qm Graben)	600	2.040	2.640	---	---	---
Bauflächen mit Gärten	1.800	3.500	5.300	---	---	---
<u>Bauflächen</u>	---	---	---			
WA (GRZ 0,25 + 50 %)				5.070	8.440	13.510
Straßenverkehrsfläche	---	---	---	1.600	780	2.380
Private Grünfläche	---	---	---	---	1.360	1.360
Öffentliche Grünfläche	---	---	---	120	1.260	1.380
Plangebiet (gesamt)	2.400	16.230	18.630	6.790	11.840	18.630

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 6.790 qm zu, wodurch aufgrund der vorhandenen Bestandsversiegelung von 2.400 qm eine auszugleichende Neuversiegelung von 4.390 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 wenig versiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand	2.400 m ²
- Planung	6.790 m ²
Neuversiegelung	4.390 m ²
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	2.195 m ²

Für den Kompensationsbedarf von ca. 2.195 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.

9.2.1.4 Schutzgut 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 nördlich des Verbindungsweges durch den ,Eisenbahnlaufgraben vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Verkehrsfläche als auch der nördlich des Verbindungsweges zu schaffenden öffentlichen Grünfläche soll eine dauerhafte Sicherung des Grabens erfolgen.

Entwässerung

Auf den Baugrundstücken anfallendes Regenwasser soll jeweils auf diesen versickern.

Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser kann – wie bisher - in den breiten Seitenräumen versickern bzw. wird dem Straßenseitengraben zugeleitet.

Bezüglich der geplanten Versiegelung sind Angaben zur Untergrundbeschaffenheit und zum Grundwasserstand erforderlich und sollen im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt werden.

9.2.1.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird sowohl durch landschaftliche Elemente wie Grünland/ Baumschulflächen, zahlreiche alte Bäume und einen mit Obstbäumen bestandenen Entwässerungsgraben als auch durch eine aufgegebene Hofstelle und die beginnende Wohnbebauung geprägt.

Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist als typisch für eine Ortsrandsituation im Übergangsstadium zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und zusammenhängendes Wohngebiet zu charakterisieren. Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für ortsbildprägende Bäume können wichtige landschaftliche Elemente in das sich verändernde Ortsbild hinüber gerettet werden. Der prägende Graben kann durch Festsetzung entsprechend breiter Verkehrs- und Grünflächen erhalten werden.

9.2.1.6 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.

9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung kann eine Arrondierung der vorhandenen Bebauungsansätze und eine Neuordnung im Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen am östlichen Siedlungsrand von Heidgraben erfolgen. Durch Erhaltungsfestsetzungen können sowohl für das Ortsbild als auch für den Artenschutz wichtige Gehölze dauerhaft gesichert werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung könnten weder die wichtigen Gehölzstrukturen dauerhaft gesichert noch eine geordnete bauliche Entwicklung mit ausreichend bemessenen Ausgleichsmaßnahmen verwirklicht werden.

9.2.3 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:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Durchgrünung und Trennung von Bau- und Verkehrsflächen sowie dem Erhalt des Grabens
- Festsetzung von 3 m breiten privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Sträuchern zur Eingrünung der neuen Bauflächen
- Festsetzungen zum Erhalt landschaftsbildprägender Einzelbäume/Baumreihen
- Festsetzung zum Erhalt des sich nach Westen außerhalb des Plangebietes fortsetzenden Knicks
- Anpflanzfestsetzungen für Hecken und Obstbäume zur landschaftlichen Eingrünung der Bau- und Verkehrsflächen
- Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen) unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zu den zu erhaltenden Bäumen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,25 (mit 50 %-ger Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen)
- 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.

9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung nicht geprüft, da der Landschaftsplan bereits eine potenzielle Fläche für Siedlungserweiterung und der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen darstellt. Aufgrund der örtlichen Lage sowie der mittig des Gebiets bereits vorhandenen Verkehrsfläche mit begrüntem Randgraben erscheinen anderweitige Planungsmöglichkeiten weder sinnvoll noch möglich.

9.3 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.

9.3.1 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.

9.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Heidgraben plant im südöstlichen Gemeindegebiet im nördlichen und südlichen Anschluss an den Verbindungsweg zur Errichtung von eingeschossigen Einfamilienhäusern ein neues Baugebiet auszuweisen.

Zu diesem Zweck soll ein zurzeit sowohl landwirtschaftlich als auch z.T. bereits wohnbaulich genutzter Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 entwickelt 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 Schaffung öffentlicher und privater Grünflächen können wertvolle Strukturen gesichert und eine beidseitige Eingrünung entwickelt werden.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für ausgewählte große Bäume können sowohl für das Ortsbild als auch für den Artenschutz wesentliche Elemente dauerhaft gesichert werden.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden³ 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:

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Einzelbäume, Hecken und einen Knickabschnitt
- Begrenzung der Versiegelung und Festsetzung von Baugrenzen
- 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.**

10 Nutzungskonflikte

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 107. Deren Abstand zum Plangebiet beträgt etwa 110 – 200 m. Die Entfernung zur ebenfalls nördlich gelegenen Bahnlinie Hamburg - Elmshorn beträgt zwischen 200 und 350 m. Aufgrund dieser Abstände geht die Gemeinde davon aus, dass das Plangebiet nicht durch Lärm oder andere Emissionen beeinträchtigt wird.

Aktive Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht vorhanden.

³ 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. 20 festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Größe m²	Größe ha
Allgemeine Wohngebiete	13.510	1,35
Straßenverkehrsfläche	2.380	0,24
Öffentliche Grünfläche	1.377	0,14
Private Grünfläche	1.359	0,14
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	18.626	1,86

12 Kosten

Zu den Kosten, die der Gemeinde im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen, können derzeit noch keine Angaben gemacht werden. Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass alle auf sie entfallenden Kosten aus Grundstückserlösen gedeckt werden können.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Heidgraben, den

.....
Bürgermeister