

# Gemeinde Heidgraben (Kreis Pinneberg)

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gebiet „Lerchenfeld“

### Begründung

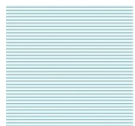
## Gemeinde Heidgraben

### Bebauungsplan Nr.16 für das Gebiet „Lerchenfeld“

#### Auftraggeberin:

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. (FH) Maren Nath

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bauweise, Zahl der Wohneinheiten	6
3.4	Mindestgrundstücksgröße	6
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	7
3.7	Äußere Gestaltung	7
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>9</b>
6.1	Grünflächen	9
6.2	Maßnahmenflächen	10
6.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
<b>7</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>12</b>
<b>9.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>12</b>
9.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	12
9.1.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	15
9.1.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	17
<b>9.2</b>	<b>Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>18</b>
9.2.1	Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung	18
9.2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	21
9.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	22
9.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
<b>9.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>23</b>
9.3.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>24</b>

## 1 Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

---

Der Bebauungsplan Nr. 16 erfasst ein ca. 0,90 ha großes Gebiet am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Heidgraben. Das Gebiet liegt ca. 300 m nördlich der Betonstraße. Der Bebauungsplan umfasst die Flächen im nördlichen Bereich der Straße „Lerchenfeld“.

Die Fläche wird zurzeit als Baumschulland bzw. Grünland genutzt.

**Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)**



## 2 Planungsanlass und Planungsziele

---

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidgraben ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde Heidgraben hatte zunächst die Absicht, für das Plangebiet eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch aufzustellen, um

auf den zurzeit noch unbebauten Grundstücken den Bau von Wohngebäuden zu ermöglichen. Begleitend dazu sollte eine Gestaltungssatzung aufgestellt werden.

Zu dem Satzungsentwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Als Ergebnis der Behördenbeteiligung soll nunmehr anstelle einer Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der hauptsächliche Grund dafür ist darin zu sehen, dass die Erschließung der Baugrundstücke durch die vorhandenen Grünstrukturen (Knicks) hindurch im Rahmen einer Satzung nach § 34 BauGB nicht zufriedenstellend geregelt werden kann.

Die beabsichtigten Regelungen der Satzung nach § 34 BauGB insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Gestaltungssatzung sollen dabei weitgehend unverändert in den Bebauungsplan einfließen.

### **3 Städtebauliche Maßnahmen**

---

#### **3.1 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.

#### **3.2 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 0,2 festgesetzt, d.h. maximal 20% der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen bebaut werden. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt.

- GESCHOSSIGKEIT

Im gesamten Geltungsbereich sind 2 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 öffentlichen 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.

### **3.3 Bauweise, Zahl der Wohneinheiten**

Im Plangebiet sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind bis zu zwei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte möglich.

Nur durch eine Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten kann sichergestellt werden, dass im Plangebiet tatsächlich die angestrebte aufgelockerte Bebauung 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.

### **3.4 Mindestgrundstücksgröße**

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im gesamten Plangebiet 750 qm. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass nur eine begrenzte Anzahl von Baugrundstücken entstehen kann. Auf diese Weise wird verhindert, dass eine mit der Nachbarschaft und mit der Lage am künftigen Ortsrand nicht vereinbare bauliche Verdichtung entsteht. Auch die begrenzte Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen spricht für eine solche Begrenzung.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist. Dabei sind ausreichende Abstände zu vorhandenen Grünstrukturen berücksichtigt. Dadurch soll einerseits verhindert werden, dass Bäume und Knicks durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich beeinträchtigt werden können. Zum anderen sollen die Wohngebäude auch so auf den Grundstücken angeordnet werden, dass die Verschattung möglichst minimiert wird. Schließlich werden auch die am „Lerchenfeld“ vorhandene Baufluchten aufgegriffen und fortgeführt.

### 3.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf Flächen für Anpflanzungen. Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss außerdem ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten werden; dies gilt jedoch nicht für Einfriedungen. Dadurch sollen die erhaltenswerten Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung im Kronenbereich geschützt werden.

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

### 3.7 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 auf die Dacheindeckung, die Dachform und -neigung, die Fassadengestaltung sowie auf Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke.

Im Einzelnen gelten folgende Regelungen:

- Geneigte Dächer sind mit roten, rotbraunen oder grauen/ anthrazitfarbenen Materialien einzudecken. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer, Glasdächer und Sonnenkollektoren.
- 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.
- Holzbauten mit nach außen sichtbarer Blockbauweise sind nicht zulässig.
- 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.

Carports sind auch als Holzkonstruktion zulässig.

## 4 Ver- und Entsorgung

---

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

Im Planbereich verläuft ein Sammler des Abwasser-Zweckverbandes Südholstein (azv Südholstein). Die Trasse liegt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Der bauliche Zustand und die Funktion des Sammlers, sowie eventuelle Sanierungen und Reparaturen dürfen durch in Zukunft geplante Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Bevor im Bereich des Sammlers Bauarbeiten geplant oder durchgeführt werden, muss die Leitungstrasse zusammen mit dem Verband genau festgestellt werden.

Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Bisher liegt für das Gebiet allerdings keine Versickerungserlaubnis vor. Angaben zur Untergrundbeschaffenheit und zum Grundwasserstand sind erforderlich und sollen grundstücksbezogen von den einzelnen Bauherren eingeholt werden. Voraussichtlich wird eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung erforderlich, die zu gegebener Zeit einzuholen ist.

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.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Straße „Lerchenfeld“ verfügt über eine ca. 3,20 m breite Fahrbahn. Für die Müllabfuhr ist eine Fahrbahnbreite von mindestens 3,55 m erforderlich. Um die Knicks nicht zu beeinträchtigen, sind Ausbaumaßnahmen jedoch nicht bzw. nur begrenzt möglich und vorgesehen. Deshalb müssen die künftigen Bewohner des Plangebietes ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an einem Straßenabschnitt bereitstellen, der von der Müllabfuhr befahren werden kann.“

## 5 Verkehrliche Erschließung

---

Das Plangebiet ist über die Straße „Lerchenfeld“ an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die verfügbare Straßenbreite von ca. 3,05 m ist aus Sicht des Fachdienstes Straßenbau und Verkehrssicherheit des Kreises Pinneberg zu gering. Die Gemeinde hingegen hält die verfügbare Breite für ausreichend. Um die Knicks nicht zu beeinträchtigen, können allenfalls befahrbare Seitenstreifen oder Ausweichstellen (z. B. mit Schotterrasen) hergestellt werden, die das Ausweichen ermöglichen.

Lediglich der westliche Teil des Plangebietes wird direkt über die Straße „Lerchenfeld“ erschlossen. Der östliche Teil soll über einen parallel verlaufenden Privatweg an das „Lerchenfeld“ angebunden werden. Dadurch wird dieser Weg aus diesem Teil des Plangebietes nur im vorderen Bereich zusätzlich belastet.



Den zukünftigen Bewohnern wird die dauerhaft beengte Verkehrssituation beim Erwerb eines Baugrundstückes hinreichend bekannt sein. Insoweit sollte kein Raum sein für darüber hinausgehende Ansprüche an die Erschließungsqualität.

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

Zum Schutz der Knicks sind im Bebauungsplan die Grundstückszufahrten geregelt.

Für die Grundstücke westlich des „Lerchenfelds“ sind die Grundstückszufahrten so festgelegt worden, dass die vorhandenen Bäume möglichst wenig durch Erdarbeiten und Versiegelungen beeinträchtigt werden.

Damit der wertvolle und gut ausgeprägte geschlossene Knick an der Ostseite des „Lerchenfeld“ nicht durch mehrere Grundstückszufahrten bzw. die dafür nötigen Durchbrüche beeinträchtigt werden kann, erfolgt hier die Erschließung der Baugrundstücke ausschließlich über einen parallel zum „Lerchenfeld“ angeordneten Privatweg (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche).

Diese Festlegungen dienen der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die geschützten bzw. schützenswerten Grünstrukturen.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz erfolgt mit der Buslinie 67 (Uetersen – Heidgraben – Bahnhof Tornesch). Die nächstgelegenen Haltestelle „Heidgraben, Lindenweg“ befindet sich im „Heideweg“ Ecke „Lindenweg“ südwestlich des Plangebietes und ist ca. 500 m entfernt.

## **6 Natur und Landschaft**

---

### **6.1 Grünflächen**

Der Erhalt der beiderseits der Straße „Lerchenfeld“ stockenden Knicks ergibt sich grundsätzlich bereits aus § 25 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes, wonach die Beseitigung von Knicks verboten ist. Verboten sind ferner auch alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses Landschaftsbestandteils führen können.

Damit die vorhandenen Knicks auch langfristig erhalten bleiben, werden diese nicht den Privatgrundstücken zugeschlagen. Die Knicks sollen vielmehr im Eigentum der Gemeinde bleiben. Deshalb wird der Bereich der Knicks als öffentliche Grünfläche mit ökologischer Zweckbestimmung festgesetzt.

## 6.2 Maßnahmenflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen – gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG – geschützten Knicks und der Schaffung von einseitigen Knickschutzstreifen. Die Maßnahmenflächen überlagern die Grünflächen und konkretisieren so deren ökologische Zweckbestimmung.

Die Knicks sind vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwällen und Gehölzen dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Lückige Knickabschnitte sind mit Landschaftsgehölzen zu bepflanzen. Beschädigte Knickwallabschnitte sind mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden auszubessern.

Durch die o. g. Festsetzungen wird der Forderung nach einer menschenwürdigen Umwelt, gesunden Wohnverhältnissen und dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Bei den Baugrundstücken westlich des „Lerchenfelds“ dürfen Grundstückszufahrten (Ein- oder Ausfahrten) und Grundstückszugänge durch die Maßnahmenfläche hindurch nur an den in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Standorten angelegt werden. Diese Zufahrten dürfen maximal 4,0 m breit ausgeführt werden. Weitere Oberflächenversiegelungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche nicht zulässig.

Bei den Baugrundstücken östlich des „Lerchenfelds“ dürfen Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugänge nur über bzw. zu der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche angelegt werden.

## 6.3 Flächen für Anpflanzungen

Zur freien Landschaft sind die Grundstücke östlich des „Lerchenfelds“ mit einer mindestens 3,0 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.

## 6.4 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.

## 6.5 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

---

Nördlich des Plangebietes liegt eine Altablagerung. Es handelt sich um eine ehemalige Sandgrube, die in den Jahren 1966 bis 1973 mit Hausmüll aufgefüllt wurde. Die Abdeckung wurde im Jahr 2004 erneuert; seitdem ist das Gelände in der Grünlandnutzung (Weide). Die Grundwasserbeschaffenheit wird regelmäßig überwacht. Die Qualität des oberflächennahen Grundwassers deutet derzeit zwar auf Einflüsse durch die Altablagerungen, die Stoffkonzentrationen überschreiten jedoch bislang noch keine Gefahrenschwelle, die weitere Sanierungsmaßnahmen nach sich zögen. Die Altablagerung wird unter der Kennziffer M 09 bei der unteren Bodenschutzbehörde verwaltet.

Aufgrund der Nähe zur Altablagerung können Schadstoffbelastungen des Grundwassers im Randbereich nicht ausgeschlossen werden. Für die Nutzung von oberflächennahen Grundwasservorkommen z. B. bei Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit bzw. für private Nutzungen z. B. für Gartenbewässerungen ist im Vorwege in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Überprüfung der Grundwasserbeschaffenheit erforderlich.

Im Plangeltungsbereich liegen Grundwasserüberwachungsmessstellen des Kreises Pinneberg – Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde). Diese sind bei Baumaßnahmen hinreichend zu sichern, so dass sie für die untere Bodenschutzbehörde zur Überwachung der Altablagerungen auch weiterhin funktionsfähig bleiben.

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen irgendwelcher Art liegen im Übrigen nicht vor. Sollten bei Baumaßnahmen jedoch 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).

## 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 Umweltbericht<sup>1</sup> 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**).

---

<sup>1</sup> Der Umweltbericht wurde verfasst von ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur Stettiner Straße 9, 22850 Norderstedt

Folgende Beteiligte äußerten für den Umweltbericht relevante Anregungen oder gaben Hinweise

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt**, Stellungnahme vom 13.08.2008

Zusammenfassung der Äußerung:

**Gesundheitlicher Umweltschutz:**

Es bestehen keine Anregungen zur Satzung.

**Untere Bodenschutzbehörde:**

Nördlich des Plangebietes nördlich der Straße Lerchenfeld liegt eine Altablagerung. Es handelt sich um eine ehemalige Sandgrube, die in den Jahren 1966 bis 1973 mit Hausmüll aufgefüllt wurde. Die Abdeckung wurde im Jahr 2004 erneuert; seitdem ist das Gelände in der Grünlandnutzung (Weide). Die Grundwasserbeschaffenheit wird regelmäßig überwacht. Die Qualität des oberflächennahen Grundwassers deutet derzeit zwar auf Einflüsse durch die Ablagerungen, die Stoffkonzentrationen überschreiten jedoch bislang noch keine Gefahrenschwelle, die weitere Sanierungsmaßnahmen nach sich zögen. Die Altablagerung wird unter der Kennziffer M 09 bei der unteren Bodenschutzbehörde verwaltet.

Aufgrund der Nähe zur Altablagerung können Schadstoffbelastungen des Grundwassers im Randbereich nicht ausgeschlossen werden. Für die Nutzung von oberflächennahen Grundwasservorkommen z.B. bei Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit bzw. für private Nutzungen z.B. für Gartenbewässerungen ist im Vorwege in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine Überprüfung der Grundwasserbeschaffenheit erforderlich.

Grundwasserüberwachungsmessstellen des Kreises Pinneberg – Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde) liegen im Plangeltungsbereich und sind bei Baumaßnahmen hinreichend zu sichern, so dass sie für die untere Bodenschutzbehörde zur Überwachung der Altablagerung auch weiterhin funktionsfähig bleiben.

**Untere Naturschutzbehörde:**

Durch die vorliegende Planung werden Flächen im Außenbereich überplant, insofern findet die Eingriffs- Ausgleichsregelung gemäß LNatSchG Anwendung. Mit Hinweis auf die vorhandenen Knicks ist die Erschließung der einzelnen Grundstücke zu klären.

**Untere Wasserbehörde:**

Bisher liegt für das Gebiet keine Versickerungserlaubnis bei der Wasserbehörde vor. Im Rahmen des B-Plans werden Angaben zur Untergrundbeschaffenheit und zum Grundwasserstand erforderlich. Voraussichtlich wird eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung erforderlich.

Die Wasserbehörde steht gerne für ein Abstimmungsgespräch zur Verfügung.

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Regionalmanagement und Europa**, Stellungnahme vom 08.08.2008

Zusammenfassung der Äußerung:

Die Gemeinde Heidgraben möchte für das Gebiet „Lerchenfeld“ eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufstellen. Das Gebiet ist etwa 1,1 ha groß, grenzt nördlich an die be-

stehende Bebauung an der Straße Lerchenfeld an und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Stellungnahme:

Eine Klarstellungssatzung nach Abs. 4, Satz 1 Nr. 1 stellt deklaratorisch fest, dass einzelne Grundstücke zum Innenbereich gehören. Die Innenbereichsqualität muss jedoch für jedes dieser Grundstücke bestehen. Daraus ergibt sich, dass bei einer Klarstellungssatzung kein neues Baurecht geschaffen wird und daher auch keine planungsrechtlichen Mindeststandards bei der Klarstellungssatzung anzuwenden sind. Im Fall dieser Satzung zum „Lerchenfeld“ soll aber neues Baurecht geschaffen werden, folglich kann eine Klarstellungssatzung nach Nr. 1 nicht angewendet werden. Denn es handelt sich nicht um einzelne Grundstücke, die zum Innenbereich zuzuordnen sind, sondern um Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen.

Da es sich nicht um bereits bebaute Bereiche im Außenbereich handelt, ist diese Satzung nicht als Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 zu bewerten.

Als dritte Möglichkeit kann die Gemeinde eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 aufstellen. Sie ermöglicht es einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einzubeziehen, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind. Damit wird diesen Flächen Baurecht nach § 34 zugewiesen. Da hier neues Baurecht geschaffen wird, sind Mindeststandards der Bauleitplanung einzuhalten. Wie in § 34, Abs. 5, Satz 2 festgelegt, sind auf diese Satzungen ergänzend die §§ 1 a Abs. 2 und 3 sowie 9 Absatz 1a anzuwenden (**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen:** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachen von Flächen, Vermeidung und Ausgleich der Versiegelung von Flächen) und eine **Begründung** entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 beizufügen (kein Umweltbericht, da keine UP erforderlich).

Es wird empfohlen für diese Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen und in diesem Rahmen die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen abzarbeiten.

Hinweis:

Die derzeitige Alterung der Bevölkerung, die zukünftig freiwerdenden Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit sowie die ab dem Jahr 2015 prognostizierte Stagnation der Bevölkerung begründen eine geringere Notwendigkeit des Neubaus von Einfamilienhäusern. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels möchte ich anregen über Modellprojekte des Generationenübergreifenden Wohnen nachzudenken und evtl. einen Bebauungsplan für dieses Gebiet aufzustellen, welches die oben genannten Belange berücksichtigt.

Aktuelle Forschungsergebnisse zeigen auf, dass der großzügige Bau von Einfamilienhausgebieten für die Gemeinden und die Einwohner der Gemeinden zu Folgekosten bei der Instandsetzung von Straßen und dem Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen führen können. Aber auch die Versorgung mit sozialer Infrastruktur kann bei schneller Erweiterung der Einwohnerschaft mit jungen Familien Folgekosten nach sich ziehen. Soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen, Angebote für Jugendliche, wird später, wenn die Bewohner im neuen Wohngebiet altern, nicht mehr in dem Umfang benötigt. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) kann vor diesem Hintergrund ein höherer Stellenwert zugewiesen werden.

- **Kreis Pinneberg, Fachdienst Straßenbau und Verkehrssicherheit**, Stellungnahme vom 14.08.2008

Zusammenfassung der Äußerung:

Zu der o.a. Außenbereichs- und Gestaltungssatzung werden von hier im Einvernehmen mit der Polizeidirektion Segeberg folgende Anregungen gegeben bzw. Bedenken erhoben:

Grundstücke müssen über ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten verfügen. Die Gemeinde ist insoweit verpflichtet, Erschließungsmaßnahmen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung zu ergreifen.

Mit dem Planverfasser besteht keine Einigkeit darüber, dass der Satzungsbereich über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Hinblick auf die angestrebte bauliche Verdichtung ausreichend verkehrlich erschlossen ist. So ist die Straße „Lerchenfeld“ insbesondere im nördlichen Bereich lediglich auf ca. 3,50m Breite asphaltiert. Der Bankettbereich ist teilweise mit Asphaltfräsgut aufgefüllt bzw. befestigt. Für einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ist bereits eine Fahrbahnbreite von 4,00 m erforderlich. Ein Fußweg ist hier nicht vorhanden. Den heutigen Anliegeransprüchen an eine verkehrssichere Erschließungsstraße, insbesondere bei zunehmendem Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Bebauung genügt der vorhandene Ausbau der Verkehrsflächen nicht.

Der öffentliche Verkehrsraum ist nicht geeignet, Fahrzeuge des ruhenden Verkehrs aufzunehmen, deshalb ist in die Festsetzungen aufzunehmen, dass die erforderlichen Stellplätze (erfahrungsgemäß mind. zwei pro Wohneinheit) auf den Baugrundstücken nachzuweisen und zu erstellen sind.

Durch die Festsetzung in § 4 der Gestaltungssatzung, dass die Grundstücke zum öffentlichen Verkehrsraum mit einer mindestens 1,0 m hohen Laubgehölzhecke einzugrünen sind, wird den Bewohnern die Möglichkeit genommen, für ihre Grundstücksausfahrten ein Sichtdreieck herzustellen. Auch in den Einmündungsbereichen der öffentlichen Verkehrsflächen sollte auf Sichtdreiecke geachtet werden. Für Sichtdreiecke wird eine Maximalhöhe von 0,7 m gemessen ab Fahrbahnoberkante angesehen.

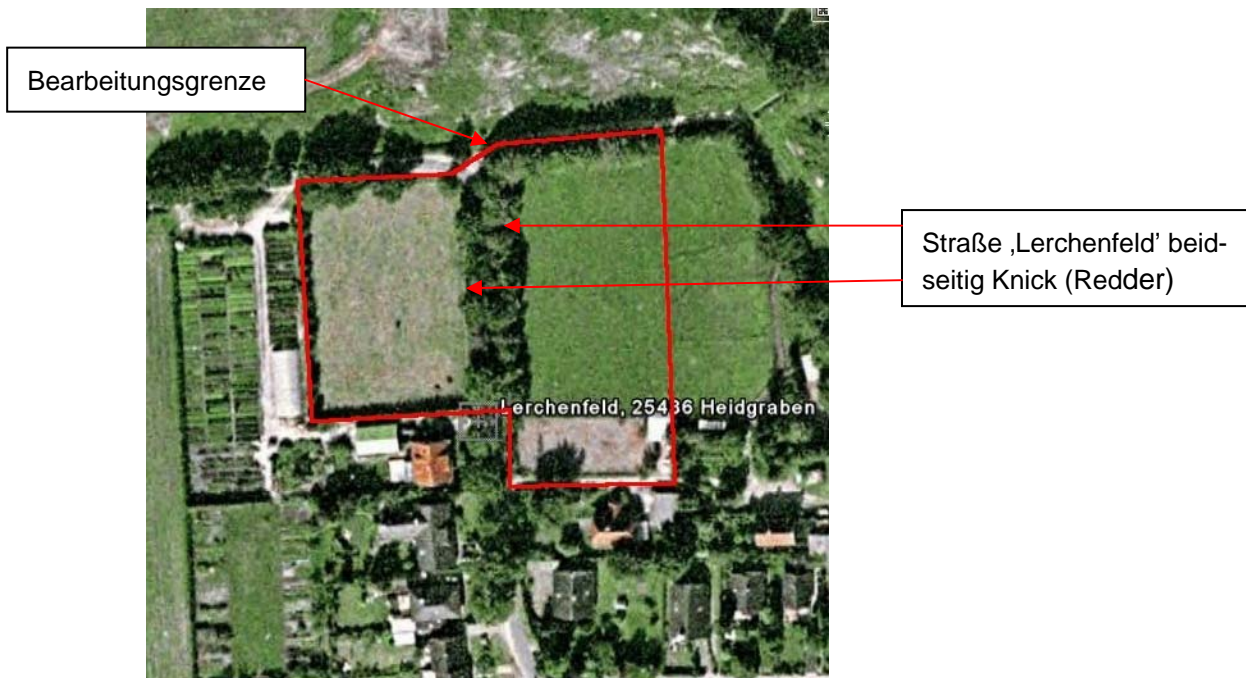
### **9.1.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die Gemeinde Heidgraben plant im westlichen Gemeindegebiet im nördlichen Anschluss an die beidseitig der Straße ‚Lerchenfeld‘ vorhandene Wohnbebauung weitere Bauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bereitzustellen. Es ist geplant östlich der Straße ‚Lerchenfeld‘ 4 Baugrundstücke und westlich der Straße 3 Baugrundstücke auszuweisen.

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

Das Plangebiet selbst wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland (Ansaatgrünland u. Weide) sowie als Verkehrsfläche durch eine mittig zwischen den beiden Flächen verlaufende Straße genutzt.

Das Gebiet wird nach Norden durch einen Knick begrenzt; nach Westen grenzt außerhalb ein degenerierter Knick an. Die Straße Lerchenfeld wird beidseitig von Knick-Gehölzen begrenzt, wobei diese östlich aus einem dichten Buchen-Baumbestand und westlich durch eine Baumreihe mit 5 Eichen und 1 Birke geprägt ist.

**Abbildung 2: Bearbeitungsgebiet der Umweltprüfung (ohne Maßstab)****Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung von zwei Wohnbauflächen mit jeweils einer GRZ von 0,20 sowie einer mittigen Straßenverkehrsfläche und beidseitig der Straße, zum Schutz der vorhandenen Knicks, öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor.

Um unnötige Knickdurchbrüche durch den lückenlos gut ausgebildeten Knick zu vermeiden, soll das östliche Quartier von Süden her über eine gemeinsame Zufahrt mit einem östlich parallel zum Knick geführten Weg erschlossen werden.

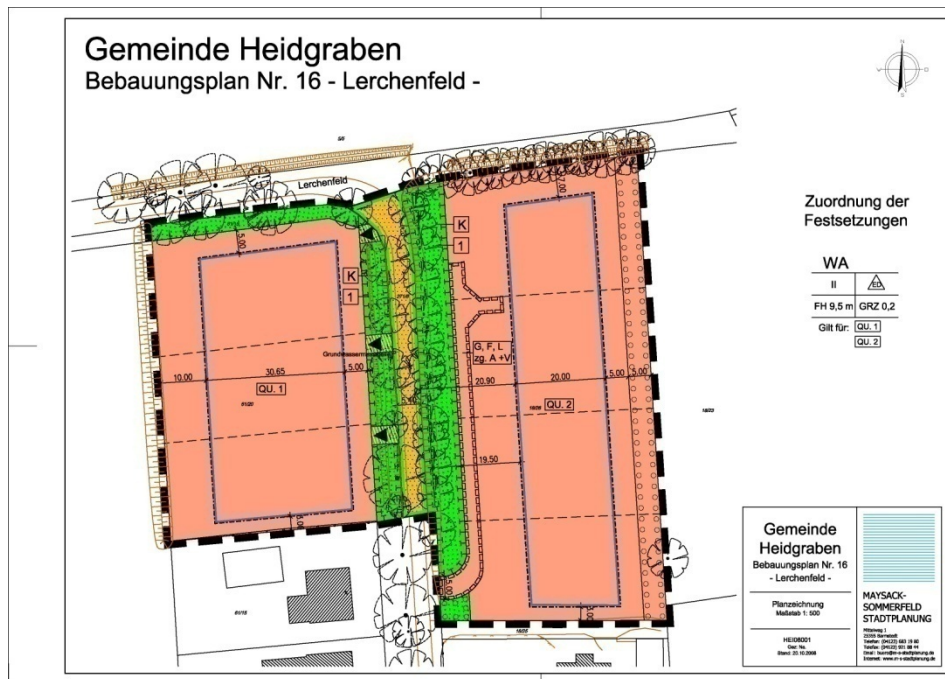
Die drei Grundstücke des westlichen Quartiers werden, unter Beachtung des Baumschutzes, einzeln, überwiegend im Bereich von Baumlücken, direkt vom ‚Lerchenfeld‘ erschlossen.

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

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Wohnbaufläche	0,755 ha
Verkehrsflächen	0,043 ha
Öffentliche Grünfläche	0,102 ha
<b>Bruttobauland (gesamt)</b>	<b>0,900 ha</b>



**Abbildung 3: Entwurf der Planzeichnung (ohne Maßstab)**

### 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 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 wird das Plangebiet in der Entwurfskarte als geplante Wohnbebauung mit geringem Anteil von Eignungsflächen für Ausgleichsmaßnahmen (im südlichen Anschluss an die vorhandenen Knicks entlang der Nordgrenze); westlich und östlich der Straße Lerchenfeld werden vorhandene Knicks dargestellt.

In Fachgesetzen und Fachplänen sind damit, mit Ausnahme der Knicks, keine Flächen oder Ziele des Umweltschutzes, die speziell für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind, festgelegt. Entsprechend waren solche Ziele bei der Planung (mit Ausnahme der Knicks) nicht zu berücksichtigen.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt nördlich an das Plangebiet an.

## 9.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

### 9.2.1 Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet stellt sich im Wesentlichen als landwirtschaftliche Nutzfläche, Biotoptyp ‚Intensivgrünland‘ und als Verkehrsfläche ‚Lerchenfeld‘ mit einer ca. 3 m breiten Asphalt-Fahrbahn und beidseitigen unbefestigten Randstreifen (offener Boden/Gras) dar.

Beidseitig der Straße ‚Lerchenfeld‘ befinden sich Knicks, sodass es sich um einen Doppelknick d.h. Redder handelt. Westlich der Straße ist der Knick als lückige Baumreihe aus 5 Eichen und 1 Birke mit max. Stammdurchmessern bis 0,60 m und max. Kronendurchmessern bis 15,00 m ausgebildet. Östlich der Straße ist der Knick als sehr dichte Baumreihe aus 13 Hainbuchen und 2 Eichen mit max. Stammdurchmessern bis 0,35 m und max. Kronendurchmessern bis 10,00 m ausgebildet.

Im Norden wird das Plangebiet durch außerhalb stockende Knicks begrenzt; die Kronen reichen in das Gebiet hinein. Auf der östlichen Seite ist der Knick als dichte Baumreihe aus Hainbuchen max. Stammdurchmesser 0,50 m, max. Kronendurchmesser 10,00 m) und auf der westlichen Seite als lückige Baumreihe aus 4 Eichen und 1 Birke ausgebildet.

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

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 alten Bäume in den Knicks 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 durch die dichte Abfolge der Baumkronen gebildete lineare Struktur der Baumreihen stellt aus artenschutzrechtlicher Sicht eine schützenswerte Struktur dar, da sie Fledermäusen als Flugstraßen dienen können; Flugstraßen verbinden die unterschiedlichen Teillebensräume von Fledermauspopulationen miteinander.

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

##### Vögel

Neben den Bäumen können auch die anderen Gehölzstrukturen 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.

#### 9.2.1.2 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.

Bei der Anlegung der Grundstückszufahrten ist auf den Erhalt von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 0,35 m und mehr zu achten.

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

Für die notwendigen Zufahrten im westlichen Quartier (Qu.1) muss der vorhandene Knick in drei Bereichen auf einer Länge von jeweils 4,00 m durchbrochen werden.

Damit findet auf 3 x 4,00 m = 12,00 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* im Verhältnis 1 zu 2 durch Neuanlage auszugleichen.

Da der westliche Knick derzeit als Baumreihe ohne Strauchschicht ausgeprägt ist, kann durch die festgesetzten Maßnahmen zur Knickaufwertung durch flächige Bepflanzung mit Landschaftsgehölzen (Sträucher im Abstand von 1,00 m x 1,00 m) auf einer Breite von 6,00 m ein ausreichender Ausgleich für die 12,00 m Knickdurchbruch erreicht werden.

#### 9.2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist bis auf die asphaltierte Fahrbahn der Straße Lerchenfeld unverriegelt. Die Überprägung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche 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 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 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 bilanziert wird.

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

Bei der Verkehrsfläche ist von einer 90 %-igen Versiegelung auszugehen.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘**

Tabelle 1

<b>Flächenbilanz Bestand / Planung</b>						
Fläche	<b>Bestand [ca. m<sup>2</sup>]</b>			<b>Planung [ca. m<sup>2</sup>]</b>		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Grünland	---	8.070	8.070	---	---	---
Knicks incl. Graben	---	500	500	---	---	---
Verkehrsfläche	210	220	430	390	40	430
Öffentliche Grünfläche - Fläche für Maßnahmen (Knickerhalt)	---	---	---	---	1.020	1.020
<u>Bauflächen</u> WA (GRZ 0,20 + 50 %)	---	---	---	2.265	5.285	7.550
<b>Plangebiet (gesamt)</b>	<b>210</b>	<b>8.790</b>	<b>9.000</b>	<b>2.655</b>	<b>6.345</b>	<b>9.000</b>

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 2.655 qm zu, wodurch aufgrund der vorhandenen Bestandsversiegelung von 210 qm eine ausgleichende Neuversiegelung von 2.445 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	210 m <sup>2</sup>
- Planung	2.655 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung	2.445 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	1.223 m <sup>2</sup>

Für den Kompensationsbedarf von ca. 1.200 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.

## 9.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung kann der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken in diesem Bereich entsprochen werden, was den bereits im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan getroffenen Bauflächendarstellungen entspricht.

Durch die geplante Erhaltungsfestsetzung der randlich der Straße Lerchenfeld vorhandenen Knicks, als öffentliche Grünflächen und Maßnahmenflächen zum Knickerhalt, können die Knicks als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz und das Landschaftsbild dauerhaft gesichert werden.

Durch die Festlegung eines, der jeweiligen Himmelsrichtung entsprechend, ausreichenden Abstandes der Baugrenzen zu den Knicks, wird bei der Bebauung der Schattenwurf der Bäume berücksichtigt; es findet somit durch den zum Erhalt festgesetzten Knick keine Beeinträchtigung der Lebensbedingungen zukünftiger Bewohner durch Verschattung statt.

Durch die geplante Art der Erschließung der Baugrundstücke können Eingriffe in die Knicks minimiert bzw. vermieden werden.

Während die Erschließung der Grundstücke im östlichen Quartier gemeinschaftlich über einen separaten Weg außerhalb des Knicks erfolgt (keine Knickdurchbrüche nötig), werden die westlichen Grundstücke durch Einzelzufahrten erschlossen.

Zur dauerhaften Sicherung der artenschutzrechtlich bedeutsamen großen, alten Eichen mit Baumkronen über 8,00m erhalten im westlichen Quartier alle Grundstücke ihre Zufahrten von

Norden her, außerhalb der Baumkronen artenschutzrechtlich bedeutsamer Eichen. Grundstückszufahrten im Kronenbereich artenschutzrechtlich bedeutsamer Bäume führen zu einer Schädigung der Bäume und in Folge davon zu einer Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zahlreicher europäisch geschützter Vogel- und Fledermausarten führen, dies ist nach § 42 (1) BNatSchG verboten.

### **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 von 6,00 m bzw. 8,00 m breiten öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Knicks
- Festsetzung einer 5,00 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Landschaftsgehölzen zur Eingrünung nach Osten
- Festsetzung von Standorten für Grundstückszufahrten (Ein- und Ausfahrten) und Grundstückszugängen in artenschutzrechtlich weniger bedeutsamen Bereichen des Knicks bzw. außerhalb der Knicks
- Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen) unter Beachtung eines ausreichenden Abstandes zu den Knicks
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,20 (mit 50 %-ger Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) und Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baugrenzen)
- Festsetzung externer Ausgleichsflächen für Eingriffe in das Schutzgut Boden (Ökokonto).

### **9.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Planentwicklung war anfänglich die Bauflächenentwicklung über eine Innenbereichssatzung geplant. Da durch das Instrument einer Satzung eine ausreichende Sicherung der Knicks beidseitig der Straße Lerchenfeld, sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht abschließend bzw. überzeugend möglich war, wurde in Übereinstimmung mit der Stellungnahme des Kreises Pinneberg, Fachdienst Regionalmanagement und Europa, die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der B-Planaufstellung wurden zur größtmöglichen Sicherung der Knicks unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten geprüft und gegeneinander abgewogen. Durch die gewählte Variante kann der größtmögliche Schutz der Knicks erreicht werden.

## 9.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren waren bei der Umweltprüfung nicht anzuwenden.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

Da erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind, werden Maßnahmen zu deren Überwachung nicht erforderlich.

### 9.3.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Heidgraben plant im nördlichen Bereich beidseitig der Straße ‚Lerchenfeld‘ ein neues Baugebiet auszuweisen.

Zu diesem Zweck soll ein zurzeit überwiegend als Grünland genutzter Bereich als Wohngebiet mit zulässiger Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 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 6,00 m bzw. 8,00 m breiter öffentlicher Grünflächen beidseitig der Straße Lerchenfeld können die Knicks dauerhaft gesichert und durch Ergänzungspflanzungen entwickelt werden.

Die Erschließung der Grundstücke wurde für das Quartier 2 (östlicher Bereich) außerhalb der Knicks bzw. für das Quartier 1 (westlicher Bereich) in artenschutzrechtlich weniger bedeutsamen Knickbereichen d.h. außerhalb großer Baumkronen angeordnet.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden 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 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 Grünflächen zum Erhalt der vorhandenen Knicks sowie neuen Gehölzen als Lebensräume für Tiere und Pflanzen und als Eingrünung zur Landschaft.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Sicherung und Entwicklung der Knicks
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen zur Eingrünung
- Festsetzung der Erschließung in artenschutzrechtlich weniger bzw. unbedeutsamen Bereichen
- 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 Flächenbilanz

---

Die folgende Tabelle gibt die in Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Flächen wieder.

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe m<sup>2</sup></b>	<b>Größe ha</b>
Allgemeine Wohngebiete	7.547	0,75
Straßenverkehrsflächen	434	0,04
Öffentliche Grünfläche	1.022	0,10
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>9.003</b>	<b>0,90</b>

## 11 Kosten

---

Für die Gemeinde Heidgraben entstehen aus der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 25.02.2009 gebilligt.

Heidgraben, den .....

.....  
Bürgermeister