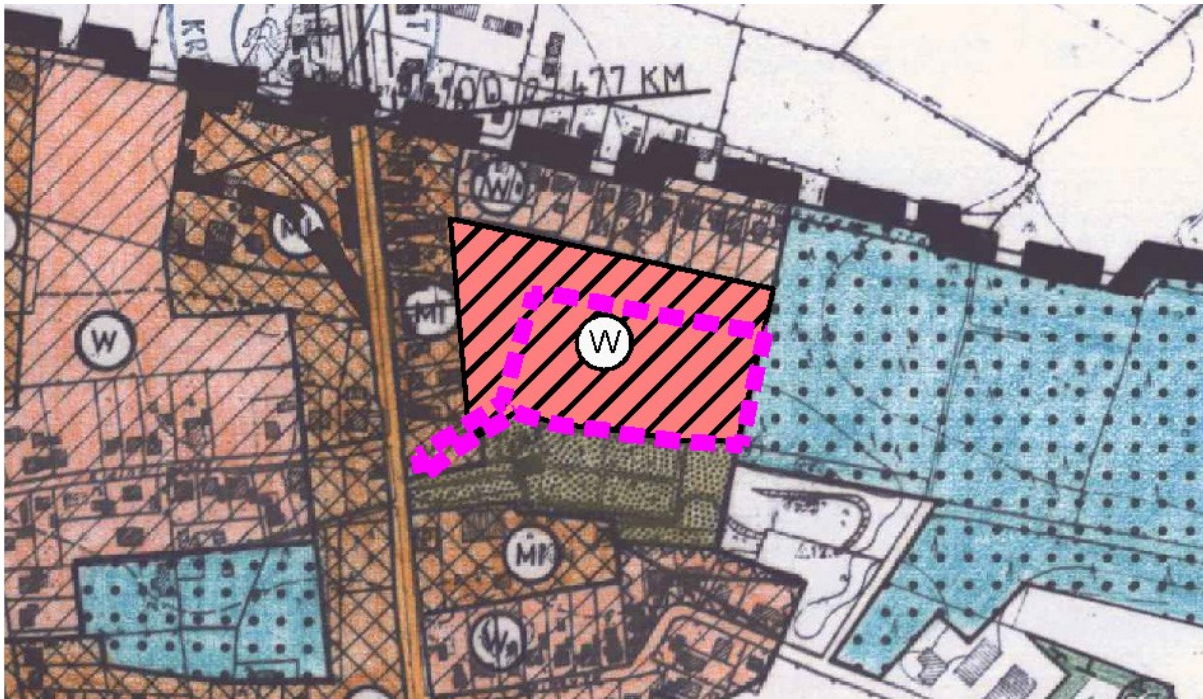


GEMEINDE HEIST



BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "FRIEDHOFERSATZFLÄCHE"

für das Gebiet: „östlich der Wedeler Chaussee, südlich der Hamburger Straße,
nördlich des Heidewegs"



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist mit Darstellung der Berichtigung des F-Planes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 20

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Heist übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt Geest und Marsch Südholstein Fachbereich Bauen und Liegenschaften kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Bearbeitungsstand: 29. August 2022

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	3
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	4
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	5
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	5
4.1.2 öffentliche/private Verkehrsflächen.....	5
4.1.3 Fläche für Abwasserbeseitigung - Versickerungsfläche.....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1 Baugrenzen.....	7
4.2.2 Ausschluss von Nebenanlagen.....	7
5. Natur- und Artenschutz.....	8
6. Kosten und Finanzierung.....	9
7. Flächenbilanzierung	9
8. Eigentumsverhältnisse	9

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 "FRIEDHOFERSATZFLÄCHE" DER
GEMEINDE HEIST**

**für das Gebiet: „östlich der Wedeler Chaussee, südlich der Hamburger
Straße, nördlich des Heidewegs "**

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, nicht noch einmal erläutert.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 3 des Gesetzes vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 umfasst das Flurstück 84/1 sowie teilweise das Flurstück 109/28 der Flur 3 der Gemarkung Heist.

Die Gemeinde Heist hat am 20.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gefasst.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist ist der Plangeltungsbereich als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 regelt die Nutzung von Grundstücken im nördlichen Teil der Gemeinde Heist. Sie wird im beschleunigten Verfahren nach §13a i.V.m. §13b BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) sowie von den frühzeitigen Unterrichtungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden parallel durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde am 22.03.2021 von der Gemeinde Heist als Satzung beschlossen und ist am 05.05.2021 in Kraft getreten. Da eine Bebauung bisher noch nicht erfolgt ist, handelt es sich weiterhin um eine Lage im Außenbereich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit dem §13b BauGB.

Gemäß Novellierung des Baugesetzbuches können im Rahmen des § 13b BauGB Außenbereichsflächen in einen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellten Bebauungsplan einbezogen werden. Dadurch kann die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Dieser Sachverhalt liegt auch im Rahmen der 1. Änderung vor. Der Plangeltungsbereich ist im Norden und Westen umgeben von Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern. Die Erschließungsplanung wurde im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 bereits auf eine Erweiterung in Richtung Nordosten ausgelegt. Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wird der Siedlungsbereich in den Außenbereich zugunsten einer Wohnbebauung erweitert.

Die maximal mögliche Grundfläche (ca. 9.729 m² Wohnbaufläche x GRZ 0,3 = 2918 m² Grundfläche) liegt auch unterhalb der Grenze von 10.000 m², die in § 13 b BauGB gesetzt ist.

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke. Anpassungen an diesen Festsetzungen ergeben sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die bereits rechtskräftigen und unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art im Ergebnis nicht zu erwarten. Dies wurde unter anderen durch das zur Aufstellung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 ausgearbeiteten Artenschutzgutachten belegt.

Die Anwendung des § 13b BauGB ist zeitlich befristet – Satz 2: "Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden." Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde am 20.06.2022 gefasst.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Heist. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich an. Östlich befinden sich Waldflächen. Südlich grenzt der Friedhof der Gemeinde Heist an den Plangeltungsbereich.

Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilienhäusern und teilweise mit Doppelhäusern bebaut. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 umfasst ca. 12.756 m².

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Gemeinde Heist hat am 22.03.2021 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 gefasst. Im ursprünglichen Konzept sollte die Planstraße entlang der westlich angrenzenden Flurstücke verlaufen. Dazu sollte ein vorhandener Gehölzstreifen entfernt werden. Im Rahmen der weiterführenden Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg soll dieser Gehölzstreifen westlich der Planstraße nunmehr erhalten bleiben. Die Planstraße musste daher ca. 4 m im südlichen Bereich bis 6 m im nördlichen Bereich in Richtung Osten verschoben werden. Dementsprechend ergaben sich auch Verschiebungen in den Wohnbauflächen und den Baugrenzen. Darüber hinaus soll zum Schutz des südlich vorhandenen Knicks ein Bereich festgesetzt werden, in dem Nebenanlagen wie beispielsweise Garagen oder Stellplätze unzulässig sind. Ferner sollen die als private Verkehrsflächen festgesetzten Stichstraßen nunmehr als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Anpassungen an das geänderte Erschließungskonzept,
 - Verschiebung der Planstraße
 - Umwidmung von privaten in öffentliche Verkehrsflächen
- Festsetzung von Bereichen ohne Nebenanlagen.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Heist.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 umfasst ca. 12.756 m².

3. Städtebauliche Maßnahmen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 sieht ein allgemeines Wohngebiet für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ergeben sich keine Änderungen an diesem verfolgten Planungsziel.

Im Rahmen der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg sollte ein Gehölzstreifen westlich der Planstraße erhalten bleiben. Die Gemeinde will daher im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 den Bereich des Gehölzstreifens als Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün festsetzen und dadurch erhalten. Dadurch ergaben sich Verschiebungen in der Planstraße um ca. 4 m im südlichen Bereich bis 6 m im nördlichen Bereich in Richtung Osten. Dementsprechend verschoben sich auch die Wohnbauflächen und die Baugrenzen in Richtung Osten.

Darüber hinaus wird für den südlich angrenzenden Knick ein Bereich ohne Nebenanlagen festgesetzt. Dies dient dem Knickschutz.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Teilfläche WA2). Anpassungen an dieser Festsetzung sind im Rahmen der 1. Änderung nicht vorgesehen. Durch die Verschiebung der Planstraße im östlichen Bereich kommt es zu einer Flächenreduzierung des allgemeinen Wohngebietes.

4.1.2 öffentliche/private Verkehrsflächen

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Im westlichen Bereich erfolgte aufgrund des zu erhaltenden Gehölzstreifens eine Verschiebung der Planstraße in Richtung Osten um ca. 4 m im südlichen Bereich bis 6 m im nördlichen Bereich. Der Gehölzstreifen kann dadurch

erhalten bleiben. Dieser Bereich wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Eine Festsetzung des Gehölzstreifens als öffentliche Grünfläche erfolgt nicht. Mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg wurde im Rahmen der Abstimmungen zu diesem Gehölzstreifen besprochen, dass die rückwärtige Erschließung der Grundstücke an der B 431 durch den Gehölzstreifen möglich sein soll, wenn dies gehölzschonend erfolgt. Die Zufahrten sollen also so angelegt werden, dass so wenig Gehölze wie möglich gefällt werden müssen. Vorzugsweise sollen vorhandene Lücken zwischen Bäumen genutzt werden. Eine Festsetzung des Gehölzstreifens als öffentliche Grünfläche würde diese Erschließungsmöglichkeit verhindern.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün werden wurzelschützende Maßnahmen innerhalb der Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume beim Bau von Zuwegungen zu den westlich angrenzenden Grundstücken verbindlich festgesetzt. Auf die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke wird verwiesen:

- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Erarbeiten;
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- RAS-LP 4 – Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen;
- ZTV Baumpflege.

Das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 20 sieht eine gemischte Verkehrsfläche mit kombiniertem Fahr- und Gehweg vor. Die Breite beträgt ca. 7,00 m und mündet in einem Wendehammer im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Darüber hinaus sah das Konzept des Bebauungsplanes Nr. 20 private Stichwege zur Erschließung tieferliegender Grundstücke vor, die nicht direkt durch die Planstraße erschlossen werden konnten. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollen diese Verkehrsflächen nicht mehr als private, sondern als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Breite dieser nunmehr öffentlichen Stichwege beträgt unverändert ca. 4,5 m.

4.1.3 Fläche für Abwasserbeseitigung - Versickerungsfläche

Parallel zur Planstraße ist eine ca. 1,5 m breite Versickerungsfläche geplant. Diese Versickerungsfläche dient der Versickerung des auf der Planstraße anfallenden Oberflächenwassers. Durch die Verschiebung der Planstraße im westlichen Bereich, haben sich auch Lageverschiebungen der Versickerungsfläche ergeben. Weitere Änderungen sind nicht vorgesehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Baugrenzen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgte eine Anpassung der Verkehrsflächen aufgrund der zu erhaltenden Baumreihe. Die Baugrenzen haben sich daher im Bereich der geänderten Trasse der Planstraße verschoben. Die Baugrenzen orientieren sich aber weiterhin an einem Abstand von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Änderungen an den Baugrenzen im Bereich des Waldabstandes sowie im Bereich des südlichen Knicks ergaben sich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nicht.

4.2.2 Ausschluss von Nebenanlagen

Im Zuge der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg sollten zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des südlich angrenzenden Knicks im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird daher in einem Abstand von 5 m ab Knickwallfußes des südlich angrenzenden Knicks ein Bereich festgesetzt, in dem Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig sind.

5. Natur- und Artenschutz

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 sind umfangreiche Ausführungen zum Natur- und Artenschutz enthalten. Darauf wird verwiesen, um Wiederholungen zu vermeiden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 geht es um die Abstimmung der Naturschutzbelange mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20.

Die Gehölzreihe im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches wurde von der unteren Naturschutzbehörde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 als Knick eingestuft, obwohl die biologischen Erhebungen zu einer anderen Einstufung kamen. Das Ergebnis der Abstimmungen, u.a. im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermines lautet:

1. Der Gehölzstreifen wird von der unteren Naturschutzbehörde nicht als Knick eingestuft, er ist damit kein geschütztes Biotop nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG.
2. Es wurde vor Ort gemeinsam der Bereich abgesteckt, der als Gehölzstreifen erhalten bleiben soll.
3. Die Erschließungsstraße wird in einem Abstand von 1,50 m zu diesem abgesteckten Bereich des Gehölzstreifens vorgesehen. Der abgesteckte Bereich wurde auf der Grundlage einer Vermessung in die Planzeichnung übernommen.
4. Die Eiche am südlichen Ende des Gehölzstreifens bleibt erhalten.

Dieses Abstimmungsergebnis wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 20, 1. Änderung, umgesetzt.

Des Weiteren wurden zum Schutz der vorhandenen Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche – Straßenbegleitgrün wurzelschützende Maßnahmen innerhalb der Kronentraufbereiche der vorhandenen Bäume beim Bau von Zuwegungen zu den westlich angrenzenden Grundstücken verbindlich festgesetzt.

Auf die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke wird verwiesen:

- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Erarbeiten;
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- RAS-LP 4 – Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil 1, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen;
- ZTV Baumpflege.

Darüber hinaus wurden für den südlich angrenzenden Knick Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung abgestimmt, die im Rahmen der 1. Änderung verbindlich festgesetzt werden sollen:

Zur Erhaltung des Knicks und seiner Funktionen ist es erforderlich, die Gehölze zwischen den Überhältern (das sind die 8 Bäume auf dem Knickabschnitt, die im B-Plan als zu erhaltend festgesetzt sind) in einem Rhythmus von 10-15 Jahren auf den Stock zu setzen. Dieses auf den Stock setzen ist das Abschneiden der Gehölze eine Hand breit über dem Boden oder dicht über dem Stockausschlag (Austriebsstelle nach dem vorangehenden Rückschnitt). Der nur heckenartige Rückschnitt ist nicht zulässig, da dadurch die wichtigen Blüh- und Fruchteigenschaften der Gehölze deutlich reduziert werden. Nach jedem auf den Stock setzen müssen sich die Knickgehölze wieder frei entwickeln können.

6. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde trägt die Kosten für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.

7. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA2) davon Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB: 2.918	9.729
Öffentliche Verkehrsfläche – inklusive Straßenbegleitgrün	2.768
Versickerungsfläche	259
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	12.756

8. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Heist.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.10.2022 gebilligt.

Gemeinde Heist, den

Der Bürgermeister