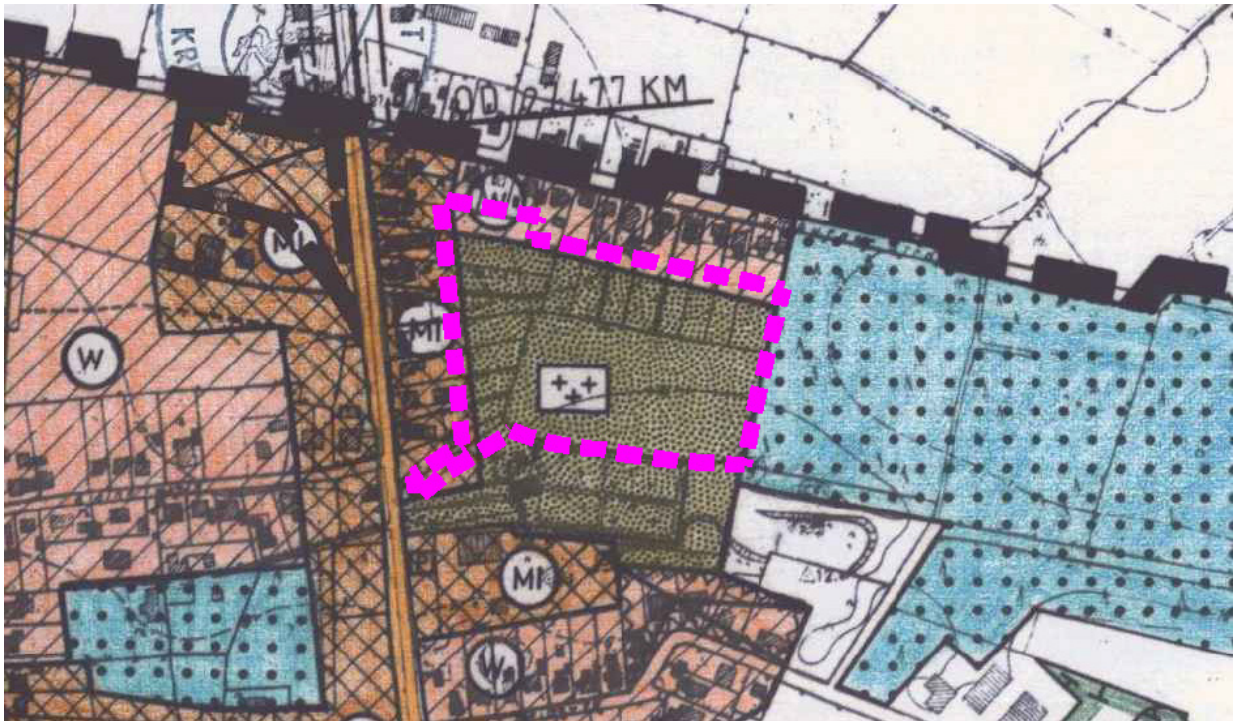


**GEMEINDE HEIST**



**BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN 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

**Bearbeitung:**

**Möller-Plan**

**Stadtplaner + Landschaftsarchitekten**

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet [www.moeller-plan.de](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung 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: 08. März 2021**

**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
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen .....	11
3. Städtebauliche Maßnahmen .....	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	13
4.1.2 öffentliche/private Verkehrsflächen .....	13
4.1.3 Fläche für Abwasserbeseitigung - Versickerungsfläche .....	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.2.1 Grundflächenzahl .....	14
4.2.2 Baugrenzen .....	15
4.2.3 Vollgeschosse .....	15
4.2.4 Firsthöhen .....	15
4.2.5 Bauweise .....	16
4.2.6 Grundstücksgrößen bei Doppelhäusern .....	16
4.2.7 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude .....	16
4.3 Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	16
5. Gestalterische Festsetzungen .....	18
5.1 Einleitung .....	18
5.2 Werbeanlagen .....	18
5.3 Pkw-Stellplätze .....	18
5.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden .....	18
5.5 Einfriedungen .....	19
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	19

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	21
8. Natur- und Artenschutz.....	22
8.1 Biotoptypen .....	22
8.2 Artenschutzfachliche Konflikte .....	24
8.3 Bodenverhältnisse .....	26
9. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel.....	27
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	27
11. Kosten und Finanzierung.....	28
12. Flächenbilanzierung .....	29
13. Eigentumsverhältnisse .....	29

**Anlagen:**

- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 08.02.2018
- Biotoptypenkartierung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 08.03.2018
- Verkehrsgutachten, VTT Planungsbüro, 05.07.2018
- Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, 15.02.2021

**BEGRÜNDUNG  
ZUM 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.**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplans 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 Gesetz v. 01.10.2019, GVObI. S. 398, 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), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 umfasst das Flurstück 84/1 sowie teilweise die Flurstücke 109/28, 351/83, 355/83, 352/83, 83/1, 354/83, 347/81, 346/81, 338/81, 340/81, 429/82, 430/82, 82/1, 82/2, 368/82, 362/82, 361/82 und 339/82 der Flur 3 der Gemarkung Heist.

Die Gemeinde Heist hat am 16.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 gefasst.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist ist der Plangeltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, teilweise als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und größtenteils als Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung teilweise nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren nach §13a i.V.m. §13b BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 regelt die Nutzung von Grundstücken im nördlichen Teil der Gemeinde Heist. Er 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) 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 überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist gemäß Flächennutzungsplan als Grünfläche – Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Es handelt sich daher um eine Lage im Außenbereich.

Gemäß Novellierung des Baugesetzbuches vom 29.05.2017 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 hier 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. 23.354 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche x GRZ 0,3 = 7.006 m<sup>2</sup> Grundfläche) liegt auch unterhalb der Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>, 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. 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 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art im Ergebnis nicht zu erwarten. Dies wird unter anderen durch das zur Aufstellung des Bebauungsplans 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 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden." Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 wurde am 16.12.2019 gefasst.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für den 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 des Bebauungsplans Nr. 20 umfasst ca. 26.031 m<sup>2</sup>.

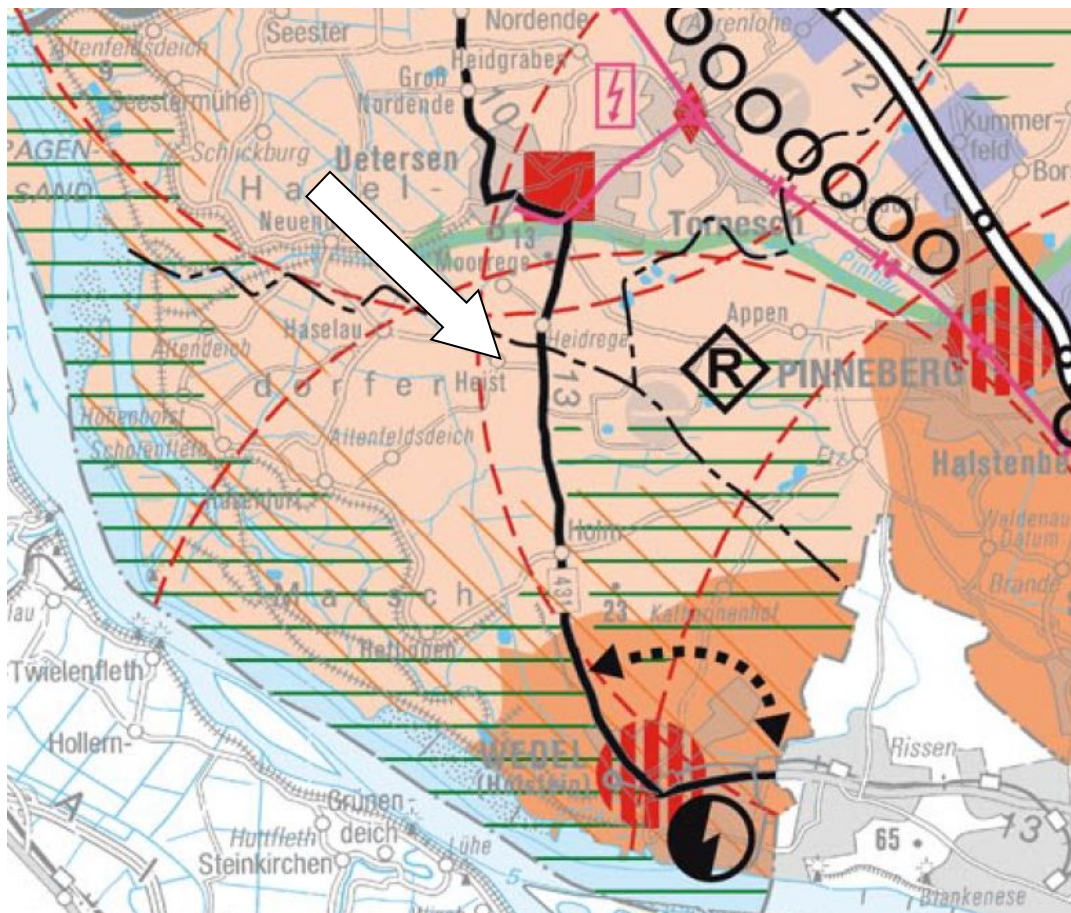


## 1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich die Gemeinde Heist innerhalb der 10km-Umkreise zu den Mittelzentren Pinneberg und Wedel. Dabei handelt es sich um Mittelzentren im Verdichtungsraum Hamburg. Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Heist innerhalb des Ordnungsraums Hamburg und an der Grenze zum Verdichtungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung innerhalb des Verdichtungsraumes und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

Die von der Gemeinde Heist verfolgten Ziele sind:

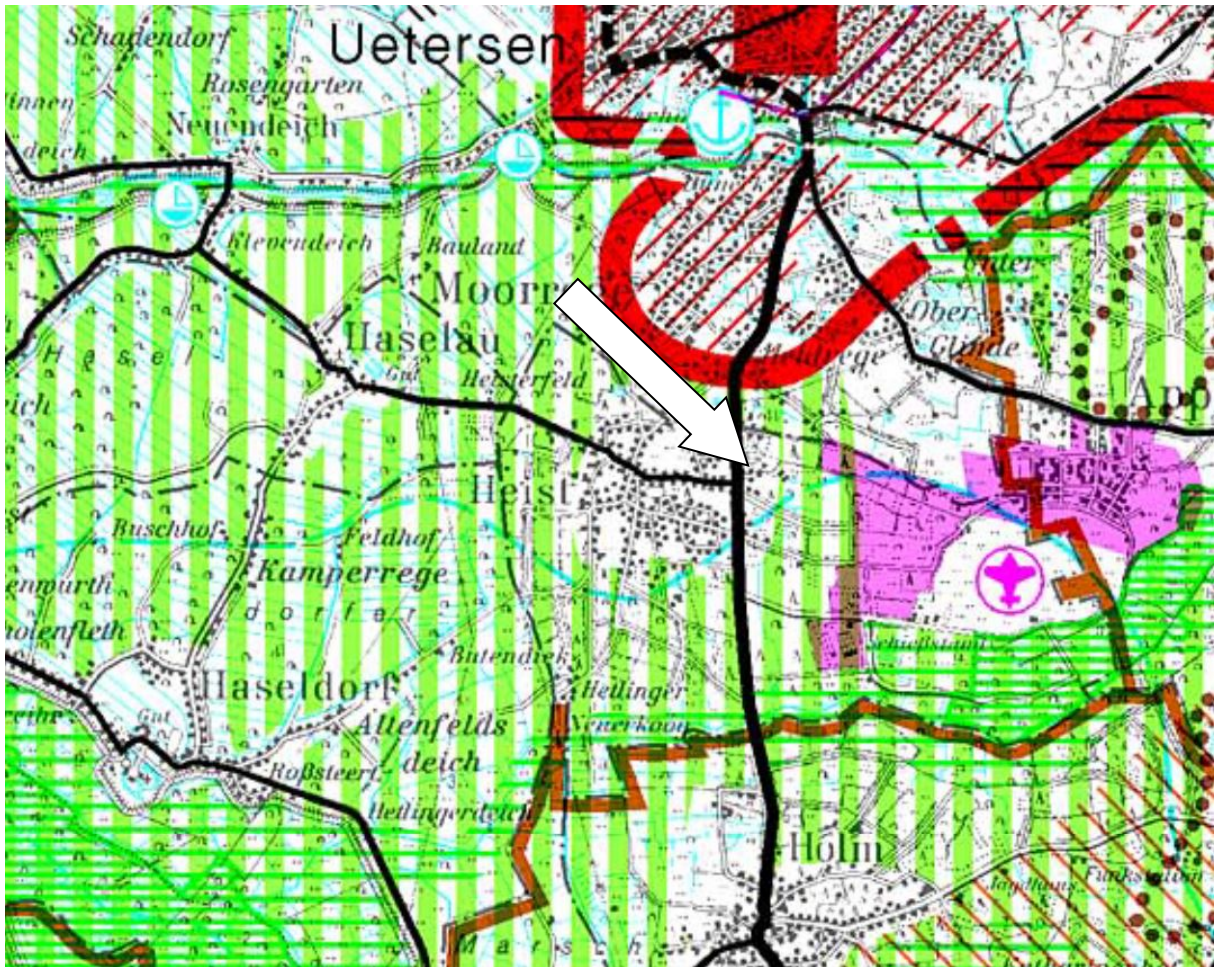
- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein



Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)**<sup>1</sup> sind keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 getroffen. Weiter östlich ist ein regionaler Grünzug dargestellt.

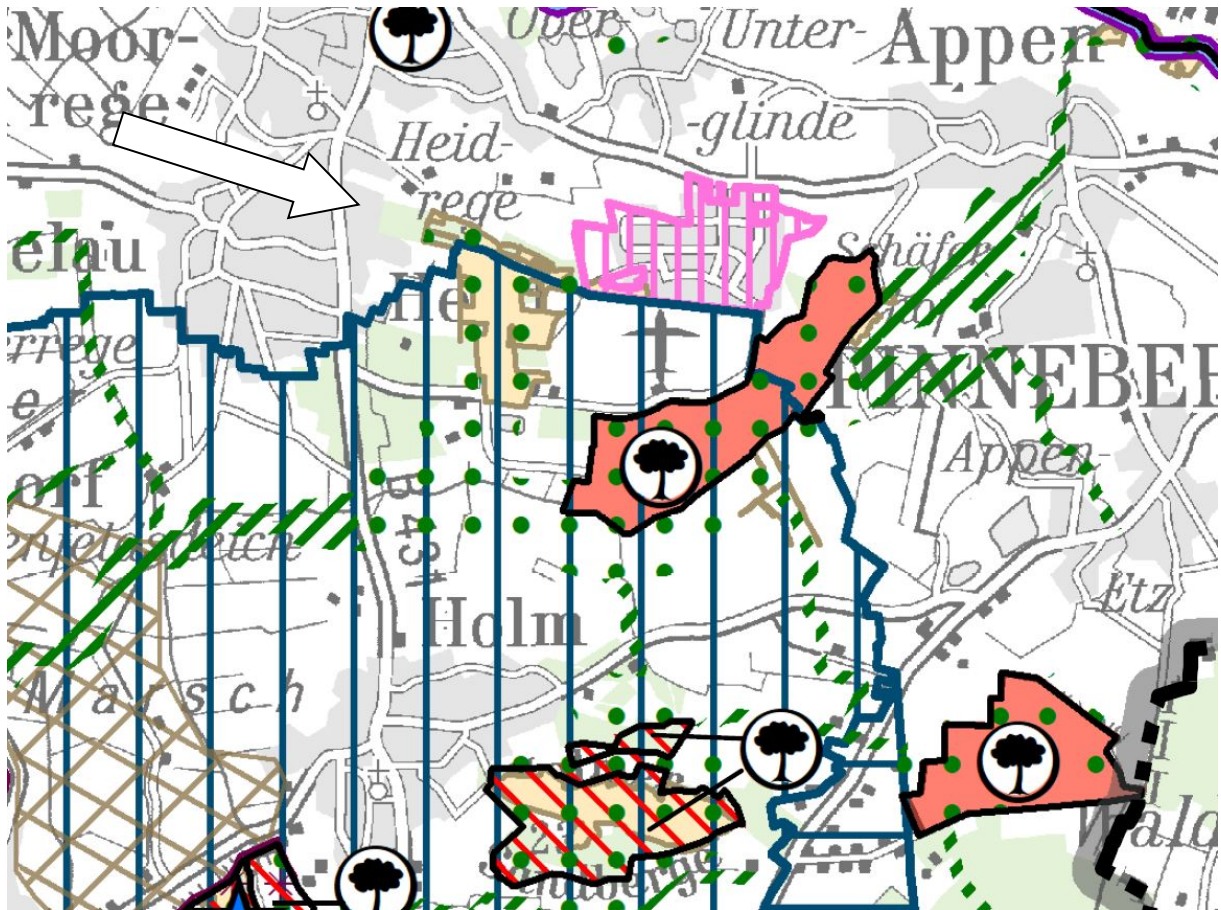


Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

---

<sup>1</sup> Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, Fortschreibung 1998

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 sieht keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

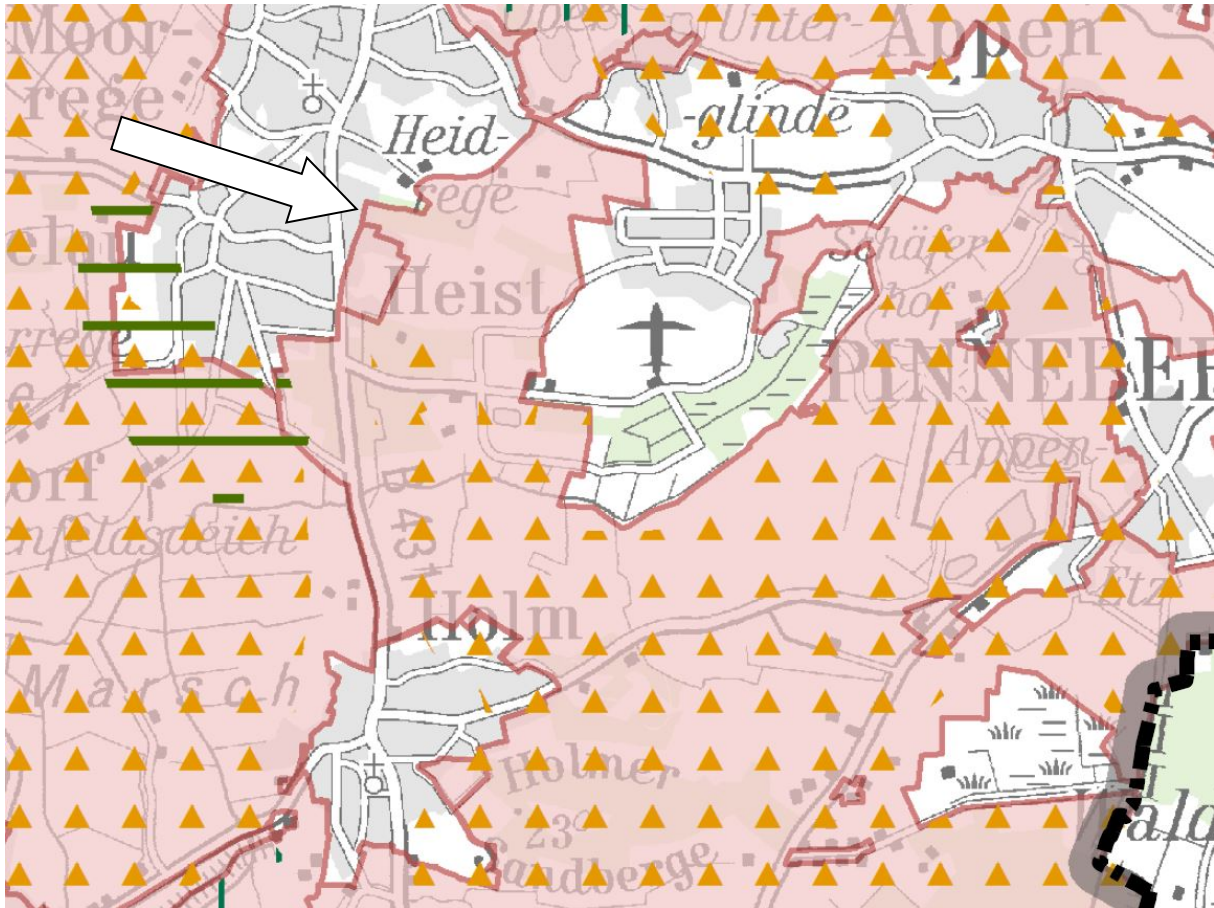


Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1



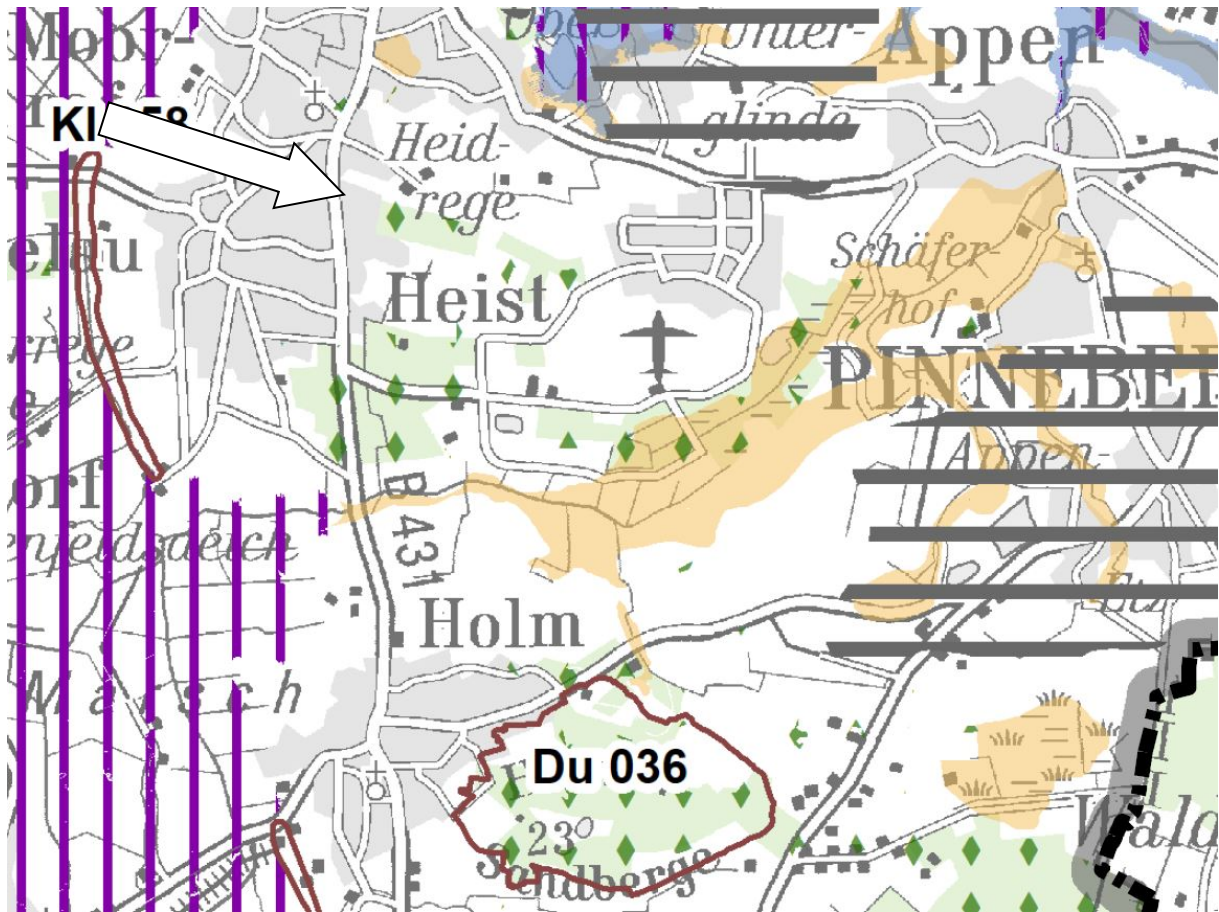
Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 2 sieht ebenfalls keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 vor.

Östlich an den Plangeltungsbereich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 05 "Holmer Sandberge und Moorbereiche".



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 3 sieht keine Bindungen für den Plangeltungsbereich vor.

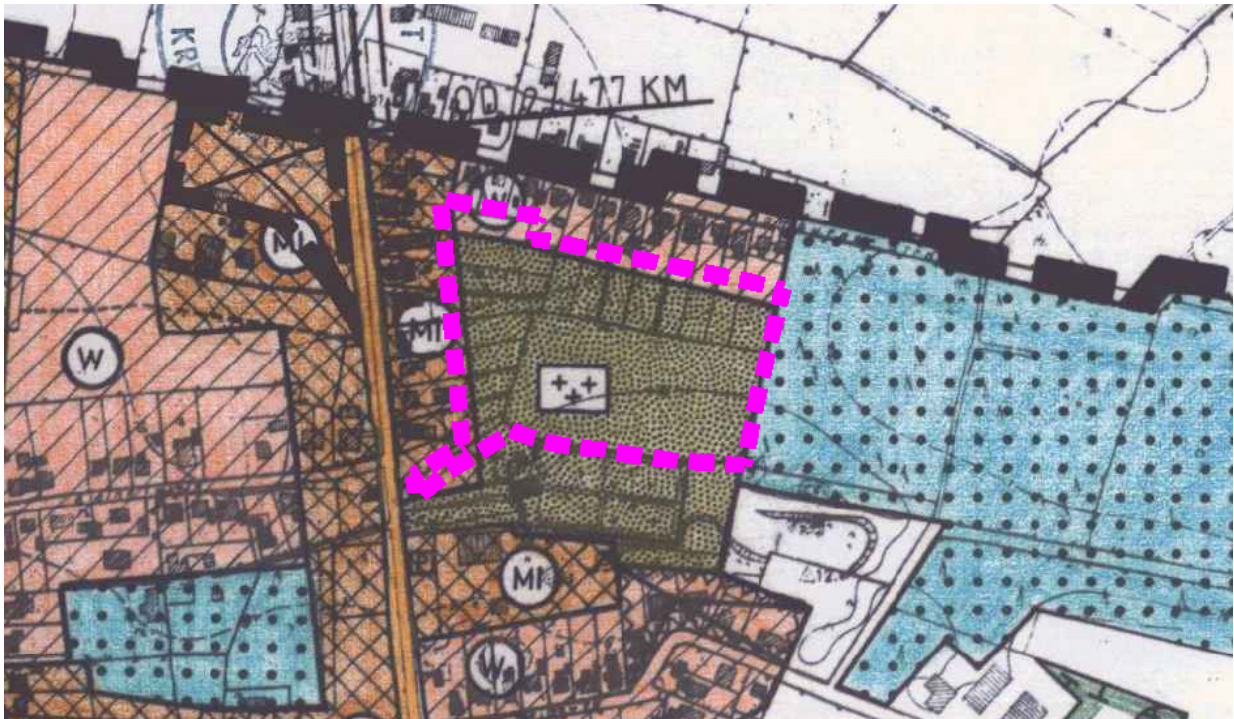


Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3



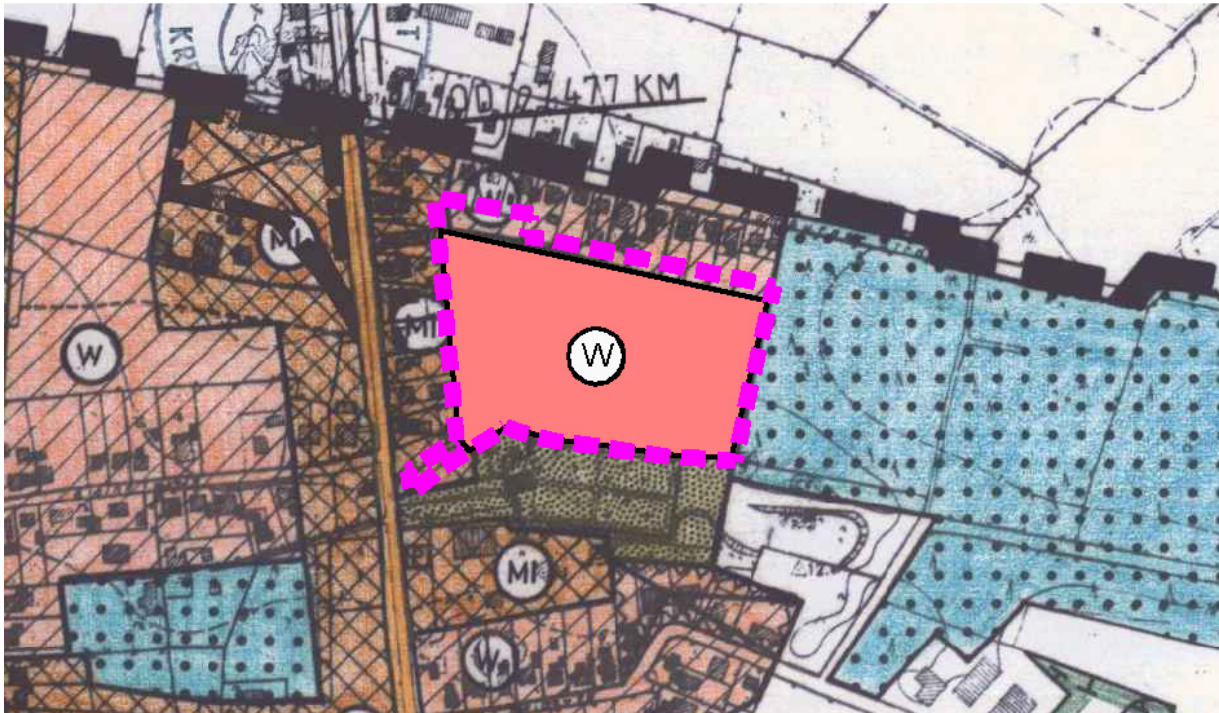
Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heist stellt den Plangeltungsbereich größtenteils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zum Bebauungsplan Nr. 20, plant die Gemeinde Heist die Ausweisung von Wohngebieten auf der ehemaligen Friedhofersatzfläche. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).



**Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist mit Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 20**

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 nach Satzungsbeschluss als Wohnbaufläche darstellen.



**Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist mit Darstellung des Geltungsbereiches B-Planes Nr. 20. sowie der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 20**

## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Der Gemeinde Heist liegen Anfragen für Wohnbauland vor, denen sie nachkommen möchte. Die Gemeinde beabsichtigt daher, eine als Grünfläche genutzte Fläche mit der Zweckbestimmung – Friedhof als Wohnbauland zu entwickeln. Diese Grünfläche war ursprünglich von der Gemeinde als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen. Durch Veränderungen in der Begräbniskultur (überwiegend werden Urnenbeisetzungen als Bestattungsvariante genutzt) ist der Platzbedarf von Friedhofsflächen gesunken. Die Friedhofserweiterungsfläche wird deshalb von der Gemeinde nicht mehr benötigt und soll daher als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Gemeindegebietes,
- Eingliederung der geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung,
- Einbindung der angrenzenden Grundstücke in einen Bebauungsplan zur Schaffung einer zweiten Bautiefe.

Die Grundstücke befinden sich zum Teil im Eigentum der Gemeinde Heist, zum Teil im Privateigentum.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 20 umfasst ca. 26.031 m<sup>2</sup>.



### **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Es sind allgemeine Wohngebiete für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen.

Die Zufahrten zu den einzelnen Wohngrundstücken erfolgen über die geplante öffentliche Erschließungsstraße, die in einem Wendehammer im Osten des Plangeltungsbereiches mündet. Diese Erschließungsstraße bindet im Südwesten an die Wedeler Chaussee (B 431) an. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 wurde in einem Verkehrskonzept die Erschließung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 20 mitberücksichtigt. Die Erschließungsplanung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt ist, wurde nachrichtlich mit dargestellt.

Die geplante Erschließungsstraße wurde dabei so gelegt, dass die nördlich und westlich gelegenen Privatgrundstücke erschlossen werden können. Dadurch ist eine zweite Bautiefe für die sehr schmalen angrenzenden Grundstücke entlang der Hamburger Straße und der Wedeler Chaussee möglich.

Die nordwestlichen Grundstücke (Flurstücke 347/81, 346/81 und 338/81) wurden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 mit einbezogen, um eine zweite Bautiefe zu ermöglichen. Da sie jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht an die geplante Erschließungsstraße mit anbinden können, erfolgt die Erschließung über die vorhandenen Grundstückszufahren entlang der Wedeler Chaussee (B431).

Östlich an den Plangeltungsbereich angrenzend befinden sich Waldflächen. Von diesen Waldflächen ist gemäß § 24 Landeswaldgesetz ein Abstand von 30m für bauliche Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, einzuhalten. Dieser Waldabstand wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, die Baugrenze wurde darauf ausgerichtet.

## **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 wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Teilflächen WA1 + WA2). Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 nur die Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind aufgrund der Randlage, der damit verbundenen Verkehrsanbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens solcher Anlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Tankstellen hier ebenfalls aufgrund der für derartige Betriebe unzureichenden verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens unzulässig.

Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern. Östlich befinden sich Waldflächen, südlich grenzt der Friedhof der Gemeinde Heist an.

#### **4.1.2 öffentliche/private Verkehrsflächen**

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Es ist eine gemischte Verkehrsfläche mit kombiniertem Fahr- und Gehweg vorgesehen. Die Breite der Planstraße beträgt ca. 7,0 m. Die Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer im östlichen Teil des Plangeltungsgebietes.

Der Wendehammer ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen.

Darüber hinaus sind private Erschließungsflächen als Stichwege zur Erschließung tiefer liegender Grundstücke vorgesehen. Die Breite dieser privaten Stichwege beträgt ca. 4,5 m.

#### **4.1.3 Fläche für Abwasserbeseitigung - Versickerungsfläche**

Parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine ca. 1,5 m breite Versickerungsfläche geplant. Diese Versickerungsfläche dient der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf der Planstraße.

Die genaue Position der Grundstückszufahrten ist variabel und im Rahmen der Erschließungsplanung der einzelnen Grundstücke festzulegen. Die Versickerungsfläche an der Planstraße darf für die einzelnen Grundstückszufahrten bis maximal 4 m Breite unterbrochen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie trotzdem ihre Funktion erfüllt. Diese Regelung ist erforderlich, da die genauen Grundstückszuschnitte und damit auch die Lage der Grundstückszufahrten zurzeit noch nicht bekannt sind.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Wohngebiete beträgt 0,3. Die Gemeinde möchte damit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden und eine gute Grundstücksausnutzung ermöglichen. Gleichzeitig soll der ländliche Charakter der Gemeinde gewahrt werden.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Wohngebiete für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### **4.2.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen orientieren sich überwiegend an einem Abstand von 3 m entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, sowie den Plangebietsgrenzen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wurde der Abstand der Baugrenze mit 30 m festgesetzt. Dieser Abstand richtet sich nach dem Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG). Innerhalb der Waldabstandsflächen bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB verboten.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick zur Abgrenzung gegenüber dem südlich angrenzenden Friedhof. Der Abstand der Baugrenze wurde im südlichen Teil mit 5 m ab dem Knickwallfuß festgesetzt.

#### **4.2.3 Vollgeschosse**

Die Gemeinde Heist sieht aufgrund der umliegenden Bebauung eine eingeschossige Bebauung vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht verhindert werden.

#### **4.2.4 Firsthöhen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den Wohngebieten auf 9,50 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung an der Wedeler Chaussee und der Hamburger Straße entspricht das den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 9,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten ist ein Schachtdeckel am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 10,76m NHN.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

#### **4.2.5 Bauweise**

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die Definition des Doppelhauses (siehe Text Teil B, Nr. 1.3) wurde dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 entnommen (vergl. auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage, Rdnr. 6.33 zu § 22).

#### **4.2.6 Grundstücksgrößen bei Doppelhäusern**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser 450 m<sup>2</sup> je Haushälfte.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz des Gebots, sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entsteht.

#### **4.2.7 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 auf 4 pro Gebäude beschränkt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 auf 2 pro Gebäude beschränkt. Dies ist dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung geschuldet, das nicht gravierend verändert werden soll.

Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass in einem zusammenhängenden Haus mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.

#### **4.3 Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

An der südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich ein durchgewachsener Knick (Länge ca. 144 m), der zur Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Friedhof dient. Dieser Knick soll als Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Friedhof erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein ca. 2 m bis 4 m breiter Streifen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Zusätzlich

wird die Baugrenze in 5 m Abstand zum Knick festgesetzt. Der zu erhaltende Pflanzstreifen wurde anhand der Vermessung des Geländes in die Planzeichnung aufgenommen.

An der westlichen Grenze der Freifläche im Geltungsbereich befindet sich außerdem eine Baumhecke, die als Knick einzustufen ist. Die Länge beträgt ca. 72 m.

Innerhalb dieser Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Dabei ist ein Baum durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch. Die erforderlichen Pflanzgrößen sind:

Baum – Heister 3 x v 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,  
Strauch – 60 – 100 cm Höhe.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **5.1 Einleitung**

Die Gemeinde Heist verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die energieeffizientes Bauen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen und Vorgaben zu Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden und Hinweise zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Heist gegeben.

### **5.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Auch wenn freiberufliche und einige gewerbliche Tätigkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, soll mit dieser Festsetzung der Wohngebietscharakter gewahrt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauschilder während der Bauphase.

### **5.3 Pkw-Stellplätze**

Die Satzung der Gemeinde Heist über die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 30.9.2019 ist am 10.10.2019 inkraftgetreten. Danach sind für Einzel- und Doppelhäuser jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück zu herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Nr. 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung). Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht, im Text Teil B erfolgt ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung.

### **5.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden**

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den



allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

### **5.5 Einfriedungen**

Die Wohngebiete sollen offen gestaltet werden und sich damit in die Gemeinde einfügen. Einfriedigungen zwischen den Grundstücken sind nur als lebende Hecken, mit oder ohne Wall oder in einer Kombination von Zaun / Hecke zulässig. Für die straßenseitige Einfriedung gibt es keine Gestaltungsvorgaben. Im Bereich von Sichtdreiecken (an Grundstücksausfahrten) sind Einfriedungen mit einer Höhe über 70cm unzulässig. Zum Schutz des Straßenraumes dürfen Hecken oder sonstige Bepflanzungen erst ab einer Entfernung von 50 cm von der Begrenzung der Planstraße bzw. der privaten Stichwege errichtet werden. Dadurch soll verhindert werden, dass Hecken bzw. Bewuchs auf Wällen oder an Zäunen das Straßenprofil einengen.

## **6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Die allgemeinen Wohngebiete werden über die Planstraße in Anbindung an die Straße Wedeler Chaussee (B431) erschlossen. Im östlichen Bereich mündet die Planstraße in einem Wendehammer.

Die geplante Erschließungsstraße wurde dabei so gelegt, dass die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke erschlossen werden können. Dadurch ist eine zweite Bautiefe für die sehr schmalen angrenzenden Grundstücke entlang der Hamburger Straße und der Wedeler Chaussee möglich.

Die nordwestlichen Grundstücke (Flurstücke 347/81, 346/81 und 338/81) wurden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 mit einbezogen, um eine zweite Bautiefe zu ermöglichen. Da sie jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht an die geplante Erschließungsstraße mit anbinden können, erfolgt die Erschließung über die vorhandenen Grundstückszufahren zur der Wedeler Chaussee (B431).

Darüber hinaus sind private Erschließungsflächen als Stichwege zur Erschließung tiefer liegender Grundstücke vorgesehen. Die Breite dieser privaten Stichwege beträgt ca. 4,5 m

Der Wendehammer ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen.

Fußläufig werden die Wohnhäuser über eine gemischte Verkehrsfläche erschlossen. Die Breite der Planstraße beträgt ca. 7,0 m. Die Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 wurde in einem Verkehrsgutachten durch das Büro VTT die Erschließung des Bebauungsplans Nr. 20 mitberücksichtigt. Die Grundlage dieses Verkehrsgutachtens bildet eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2015, verbunden mit einer 15-jährigen Entwicklungsprognose.

Das Gutachten setzt den Bau einer Linksabbiegespur auf der Wedeler Chaussee (B431) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 (Amtsgebäude) voraus, ferner zwei Zu- und Ausfahrten zum Amtsgebäude und zur Fläche nördlich des Friedhofes (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20) mit einer Verbindung zwischen den beiden Zufahrten (Bebauungsplan Nr. 19 und Bebauungsplan Nr. 20) zur besseren Verteilung der Ausfahrtsströme. Die Linksabbiegespur wurde mittlerweile bereits baulich umgesetzt.

Die Erschließungsplanung, wie sie im Bebauungsplan Nr. 19 festgesetzt ist, wurde nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 20 mit dargestellt.

Das Verkehrsgutachten durch das Planungsbüro VTT vom 05.07.2018 wurde als Anlage mit beigefügt.

Das Plangebiet ist über die KVIP-Buslinien 6665 (Haseldorf – Uetersen), 489 (Elmshorn – Wedel) und 589 (Uetersen – Wedel) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Buslinien verkehren im Stundentakt. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Heideweg“ in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Buslinien in Elmshorn, Uetersen und Wedel und darüber hinaus an das Bahnnetz an. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über Anbindung an das kommunale Leitungssystem und deren Erweiterung.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Wedeler Chaussee (B431). Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Leitungen der Telekommunikationsunternehmen innerhalb der Wedeler Chaussee.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Am Tag der Abholung sind die Mülltonnen an der Planstraße Straße aufzustellen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** der Wohngebiete erfolgt durch Anbindung an die Schmutzwasserleitung in der Wedeler Chaussee. Entsorgungsträger ist der Abwasserzweckverband Südholstein (azv).

Die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** der Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen erfolgt durch Versickerung auf den privaten Grundstücken. Sie wird verbindlich festgesetzt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgt durch die Einleitung in Versickerungsmulden, parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 liegt ca. 1,5 - 2 m höher als der des Bebauungsplans Nr. 19, so dass die dort erforderliche Geländeauffüllung hier nicht nötig sein wird. Es liegen die gleichen Bodenverhältnisse vor (siehe Kap. 8.3), es wird also auch hier von der Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Stellplätze und die Zufahrten mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten innerhalb der Wedeler Chaussee bzw. durch die Errichtung zusätzlicher Löschwasserhydranten in der Planstraße. Östlich der Wedeler Chaussee (B431) befindet sich ein Unterflur-Hydrant. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN400. Die Löschwasserversorgung ist damit für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 grundsätzlich gesichert.

## **8. Natur- und Artenschutz**

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 19 wurde durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz eine faunistische Potenzialabschätzung und eine artenschutzfachliche Betrachtung sowohl für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 als auch für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 wurde in dem Gutachten als "Heist-Nord" bezeichnet.

In dieser war zu untersuchen, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Diese Untersuchungen wurden auf der Basis einer Ortsbegehung am 05. Februar 2018 und einer darauf aufbauenden Potenzialabschätzung durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte eine Biotoptypenkartierung durch die Dipl.-Biol. Julia Langer. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 09.01.2018.

Die artenschutzfachliche Beurteilung des Dipl.-Biol. Karsten Lutz vom 08.02.2018 sowie die Biotoptypenkartierung der Dipl.-Biol. Julia Langer vom 08.03.2018 sind dieser Begründung als Anlage angefügt.

Die Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

### **8.1 Biotoptypen**

In einer Ortsbegehung am 09.01.2018 wurden durch die Dipl.-Biol. Julia Langer die unterschiedlichen Biotoptypen erfasst und kartiert. Die Kartierung erfolgte auf Grundlage der Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung in Schleswig-Holstein – Stand Mai 2015. Die in den Plangeltungsbereich einbezogenen Hausgrundstücke mit Privatgärten wurden nicht vollflächig mit untersucht, da dort nur urbane Strukturen vorhanden sind. Es wurden lediglich die Randbereiche zur ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche mit untersucht. Die Entnahmebeschränkung für Gehölze ist in § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelt und bedarf keiner Feststellung der Gehölzart.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte in Anlehnung an die Biotopbewertung für die Biotopkartierung Hamburg in einer 9-stelligen Bewertungsskala. Wertstufe 1 ist weitgehend unbelebt und damit die niedrigste Wertstufe ist. Wohingegen Wertstufe 9 als herausragend eingestuft wird.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine überwiegend als Weideland genutzte Fläche, mit einer hohen Dominanz an Gräsern des Wirtschaftsgrünlands.

Der Anteil an Wildkräutern wird als gering eingestuft. Die Wertstufe wird als 4 – verarmt – angegeben. Die gleiche Wertstufe erreichen ein urbanes Nadelgehölz im Bereich der geplanten Erschließung und die strukturreichen Hausgärten mit hohem Laubholzanteil. In einem Teilbereich im Westen sind heimische und nicht heimische Laubgehölze vorhanden. Zusammen machen die Biotoptypen der Wertstufe 4 ca. 89 % der Gesamtfläche aus. Die Wertstufe 3 erreicht der unbefestigte Weg im Bereich der geplanten Erschließung.

An der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes wurde ein durchwachsener Knick (ca. 144 m) und entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Baumhecke (ca. 72 m) nachgewiesen. Dabei handelt es sich um geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG. Die Wertstufe für den durchwachsenen Knick wird als 6 – wertvoll – angegeben. Die Baumhecke ist mit Wertstufe 5 noch als wertvoll eingestuft. Der durchgewachsene Knick an der südlichen Plangebietsgrenze, der eher als Baumreihe wahrgenommen wird, hat ortsbildprägende Funktion und soll auch zur Abgrenzung gegenüber dem Friedhof, erhalten bleiben. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 5 m, gemessen ab dem Knickwallfuß, festgesetzt.

Die Baumhecke an der westlichen Grenze muss für den Bau der Erschließungsstraße und die Anlage der Grundstückszufahrt für die westlich gelegenen Grundstücke zu einem großen Teil entfernt werden. Die wird für die Ermittlung des Ersatzanfordernisses als vollständig zu entfernen berücksichtigt, da hier der erforderliche Schutzabstand nicht eingehalten werden kann. Die Nutzbarmachung der rückwärtigen Teile der Grundstücke an der Wedeler Chaussee für eine Bebauung hat Vorrang vor der Ausdehnung bebaubarer Flächen in den Bereich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Erhalt der Baumhecke tritt hinter diesem gesetzlich normierten Vorrang zurück.

Für den Entfall der ca. 72 m langen Baumhecke ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Verhältnis 1:2 zu leisten. Für die Knickentwidmung des südlichen Knicks (ca. 144m) ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu leisten. Somit müssen ca. 288 m Knick ersetzt werden.

Parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 wird ein Antrag auf Knickentwidmung und Knickersatz bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg gestellt und der erforderliche Knickersatz benannt.

Im westlichen Teil befinden urbane Gehölze mit heimischen Baumarten. Darüber hinaus lassen sich ruderale Grasfluren nachweisen. Diese Biotoptypen wurden in die

Wertstufe 5 (noch wertvoll) eingeordnet. Diese Strukturen müssen für die Anlage der Planstraße entfernt werden. Geschützte Biotop sind nicht darunter.

## 8.2 Artenschutzfachliche Konflikte

In einer Potenzialeinschätzung (Dipl.-Biol- Karsten Lutz, 8.2.2018) wurde zunächst ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen können. Im Anschluss an diese Relevanzprüfung wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Bei einer Potenzialanalyse wurden die Untersuchungen auf Vögel, Fledermäuse und Amphibien bezogen, da **andere Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie aufgrund ihrer Biotopspezialisierung ausgeschlossen werden konnten.

Vorhandene Bäume im Untersuchungsgebiet wurden auf potenzielle Fledermaushöhlen als Quartier und auf Tagesverstecke / Spalten untersucht. Diese ließen sich nicht nachweisen. Lediglich in großen Eichen am Ostrand des Untersuchungsraumes können kleinere Fledermaushöhlen vorhanden sein. Die Gehölzsäume am Nord-, West und Ostrand sowie entlang der Zufahrt haben eine mittlere Bedeutung als Nahrungsgebiet. Das Weideland hat eine geringe potenzielle Bedeutung als Nahrungsraum. Der Verlust der potenziellen Nahrungsflächen geringer Bedeutung ist angesichts bedeutender Flächen in der Umgebung irrelevant. Eine Beeinträchtigung von **Fledermäusen** durch das geplante Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet können **Amphibien** potenziell vorkommen. Dabei handelt es sich um den Kammmolch, Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch und den Grasfrosch. Für den Kammmolch und den Teichmolch kommen die Gehölze im östlichen Untersuchungsgebiet in Frage. Die Erdkröte, der Grasfrosch und der Teichfrosch nutzen potenziell die Gehölzränder im Untersuchungsgebiet. Potenzielle Laichgewässer werden durch die Planung nicht geändert. Die Umwandlung von Grasland in Hausgärten verkleinert die Lebensräume des Grasfrosches. Die größeren zusammenhängenden Lebensräume in der Umgebung (Gehölze, Wälder) bleiben erhalten, so dass nicht mit einer Verkleinerung der Population zu rechnen ist.

Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden **Brutvogelarten** das Plangebiet nur als Teilrevier oder als Nahrungsgast nutzen, da dieses Gebiet viel zu klein ist für ein ganzes Revier. Arten großer Freiflächen, z.B. Feldlerche oder Kiebitz können nicht vorkommen. Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet. Die vorhandenen Gehölze weisen keine Höhlen auf, so dass

Höhlenbrüter hier nur in künstlichen Nistkasten brüten, die in privaten Gärten vorhanden sein können.

Die vorhandenen Gehölze eignen sich für Brutvögel. Die vorhandene Gehölzmenge wird nur kurzfristig weiter verringert bzw. bleibt zum Teil langfristig erhalten. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der Gutachter von einem Erhalt aller Randstrukturen ausgegangen ist. Der Wegfall der Baumhecke an der westlichen Grenze wirkt sich hier nicht weiter aus, da der wesentliche Teil der Gehölzbestände sich innerhalb der östlich gelegenen Waldfläche und in Gehölzstrukturen im Umfeld des Plangeltungsbereiches befindet. Die potenziell vorkommenden Brutvögel verlieren daher nicht ihren vorhandenen Lebensraum. Arten mit größeren Revieren können in die Umgebung ausweichen. Arten, die die Fläche derzeit zur Nahrungssuche nutzen, können dies im Anschluss an die Bauarbeiten in den Hausgärten weiterhin tun. Die vorkommenden bzw. als vorkommend unterstellten Brutvögel gehören sämtlich zu den störungsunempfindlichen Arten des Siedlungsbereiches. Auch durch Baumaßnahmen kommt es daher nicht zu weitreichenden Störungen.

Dennoch werden folgende Maßgaben zur Umsetzung des Vorhabens aufgestellt:

- Innerhalb des Plangeltungsbereiches können ungefährdete und häufig auftretende Vogelarten mit Bindungen an Gehölzen vorkommen. Arbeiten zur Rodung von Gehölzen müssen nach bzw. vor der Brutzeit von Vögeln durchgeführt werden. Entsprechende artenschutzrechtliche Erfordernisse werden durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt.

Es handelt sich um artenschutzrechtlich erforderliche Regelungen, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gelten. Die Frist für die Fällung von Gehölzen ist in § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelt, was ebenfalls eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ausschließt.

Wenn eine Baumfällung innerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September erforderlich ist, müssen konkrete Untersuchungen durchgeführt werden, ob Brutvögel und / oder Fledermäuse evtl. beeinträchtigt werden könnten.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da potenzielle Fortpflanzungsstätten nicht verloren gehen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 44 Abs. 7 BNatSchG sind nicht erforderlich. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 20 entsteht kein Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung treten unüber-



windliche Hindernisse durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes vorrausichtlich nicht auf.

Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Es wird jedoch im Planteil-B (Text) auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse hingewiesen.

### **8.3 Bodenverhältnisse**

Laut Bodenkarte von Schleswig-Holstein aus dem Jahr 1988 steht im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (bebaute Grundstücke entlang der Hamburger Straße) Eisenhumuspodsol und im südlichen Teil Regosol-Podsol an.

Eisenhumuspodsol weist eine Orterde- oder Ortsteinschicht auf, die die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Dieser Boden neigt zu Staunässe. In niederschlagsreicher Zeit ist das Stauwasser um 100 cm unter Flur anzutreffen, in trockener Zeit unter 200 cm unter Flur. Ein durchgehender Grundwasserleiter ist oberflächennah in der Regel nicht zu erwarten.

Regosol-Podsol ist ein mäßig bis schwach podsolierter Boden. Der Boden besteht aus Fein- bis Mittelsand und weist eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Grundwasser ist im Allgemeinen tiefer als 2 m unterhalb der Geländeoberkante zu erwarten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist danach gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch den Kreis Pinneberg – Fachdienst Umwelt eine Baugrundvorerkundung angeregt. Die Gemeinde hat daraufhin eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit durch das Geologische Büro Thomas Voß in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Baugrundvorerkundung werden zusammenfassend erläutert.

Im Rahmen dieser Baugrundvorerkundung wurden anhand von 5 Rammkernsondierungen die anstehenden Bodenverhältnisse untersucht. Es wurden 0,5m bis 0,8m mächtige Mutterbodenschichten angetroffen. Bis zu einer Tiefe von 2,6m bis 3,5m wurden stark feinsandige Mittesande sondiert. Unterhalb dieser Mittesande wurden Schichten aus Geschiebemergel angetroffen. Grundwasser wurde in einer Tiefe von 1,9m bis 2,8m unter Geländeoberkante festgestellt. Die angetroffenen Flugdecksande eignen sich aufgrund einer guten Durchlässigkeit zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers. Die Versickerung ist aufgrund des Grundwasserspiegels mittels Mulden möglich.

Die oben angeführten und aus der Bodenkarte abgeleiteten Bodenverhältnisse konnten somit anhand der Baugrundvorerkundung durch das Geologische Büro Thomas Voß bestätigt werden.

Die Baugrundvorerkundung durch das Geologische Büro Thomas Voß vom 15.02.2021 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## **9. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, hat der Kampfmittelräumdienst darauf hingewiesen, dass gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 in der Gemeinde Heist Kampfmittel nicht auszuschließen sind.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das:

Landeskriminalamt  
Dezernat 33, Sachgebiet 331  
Mühlenweg 166  
24116 Kiel

durchgeführt.

## **10. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Gemeindeentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird der Bebauungsplan Nr. 20 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Gemeinde trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Kosten für die Erschließungsflächen. Für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen privaten Grundstücksflächen, deren Eigentümer von

der Aufstellung des Bebauungsplans profitieren, werden Erschließungsbeiträge erhoben.

Es entstehen der Gemeinde Heist Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich kommunale Aufgaben wie Schulen und Kindergärten. Durch eine Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 kann mit einer steigenden Kinderzahl gerechnet werden.

Die Kapazitäten der Schule für schulpflichtige Kinder reichen aus. Der Bedarf an Schulplätzen ist in Abstimmung mit dem Kreis Pinneberg gesichert. Gegenwärtig wird die Kindertagesstätte erweitert.

## 12. Flächenbilanzierung

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete (WA1 + WA2) davon Grundfläche im Sinne des § 13b BauGB: 7.006	23.354
Öffentliche Verkehrsfläche	2.116
Private Verkehrsflächen – Stichwege	298
Versickerungsfläche	263
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>26.031</b>

## 13. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Heist und teilweise im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.03.2021 gebilligt.

Gemeinde Heist, den .....

**Der Bürgermeister**