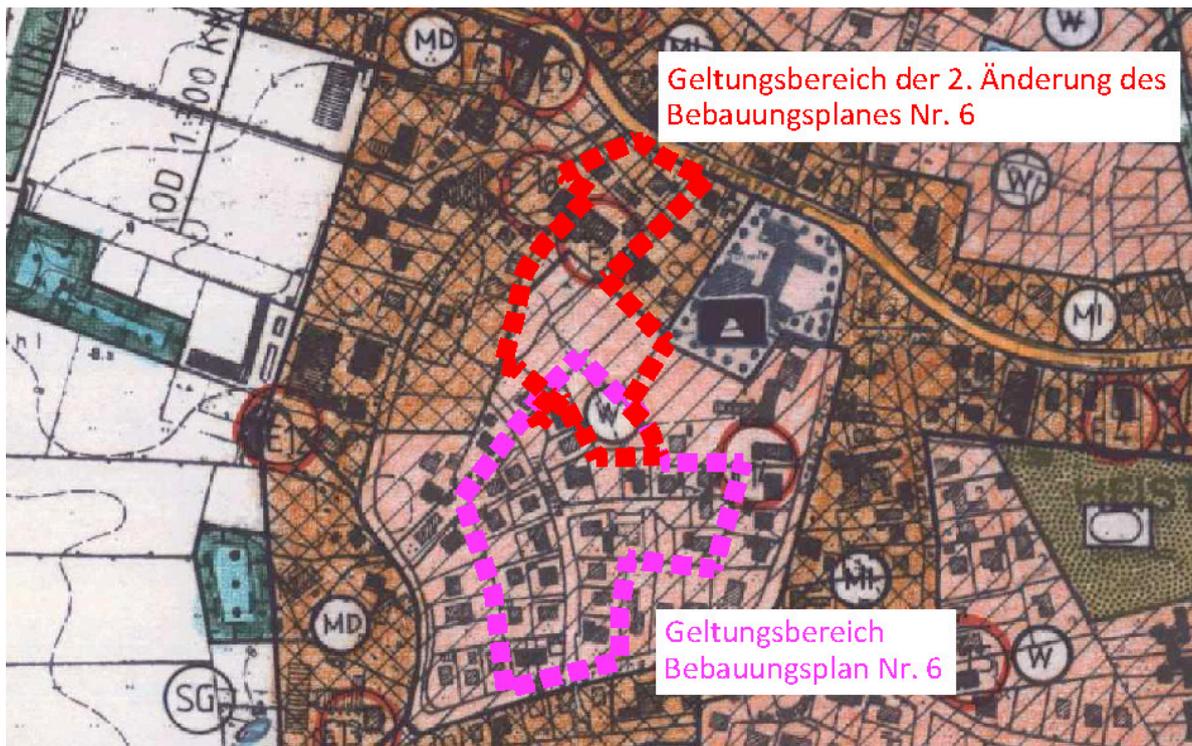


# GEMEINDE HEIST



## BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6

für das Gebiet: „nördlich der Straße Im Dorfe, südlich der Hauptstraße und  
westlich sowie östlich der Straße Großer Ring“



Ausschnitt aus dem 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)

Bearbeitungsstand: 02. Juni 2017

Verfahrensstand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)



## INHALTSVERZEICHNIS

### Begründung

1. Allgemeines .....	1
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes .....	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	8
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	9
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	9
4.1.2 Dorfgebiet .....	10
4.1.3 Aufstellplatz zur Abholung der Mülltonnen .....	10
4.1.4 Verzicht auf Kinderspielplatz .....	11
4.1.5 Verkehrsflächen.....	11
4.1.6 PKW-Stellplätze.....	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2.1 Grundflächenzahl .....	12
4.2.2 Baugrenzen .....	13
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	13
4.2.4 Vollgeschosse .....	14
4.2.5 Bauweise .....	14
4.2.6 Grundstücksgrößen bei Doppelhäusern .....	14
4.2.7 Erweiterter Bestandsschutz .....	15
4.3 Erhalt von Bäumen .....	15
5. Gestalterische Festsetzungen .....	16
5.1 Einleitung.....	16
5.2 Werbeanlagen .....	16
5.3 Dachneigung .....	17
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	17

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	18
8. Immissionsschutz .....	19
8.1 Lärmschutz .....	19
8.1.1 Gewerbelärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb .....	19
8.1.2 Sportlärm durch die Sporthalle der Grundschule Heist .....	20
8.2 Geruch.....	20
9. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	21
10. Natur- und Artenschutz.....	22
11. Bodenschutz.....	24
12. Kosten und Finanzierung.....	25
13. Flächenbilanzierung .....	25
14. Eigentumsverhältnisse .....	25

**Anlage:**

Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG, Biologenbüro GGV, 29.10.2016

Schalltechnisches Prognosegutachten, BLB-Wolf, 02.06.2017

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 DER GEMEINDE HEIST**

**für das Gebiet: „nördlich der Straße Im Dorfe, südlich der Hauptstraße und westlich sowie östlich der Straße Großer Ring“**

**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.**

**Begründung**

**1. Allgemeines**

**1.1 Rechtsgrundlagen**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst die Flurstücke 25/3, 42/1, 42/3 sowie teilweise die Flurstücke 25/4 und 43/1 der Flur 10 der Gemarkung Heist.

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 und als

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 einschließlich der 1. Änderung werden nicht noch einmal erläutert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heist beschloss am 04.07.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Heist. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

### **1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen. Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei den Grundstücken handelt es sich im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches um einen Spielplatz, im zentralen Bereich um eine landwirtschaftliche genutzte Fläche (Mähgrünland) und im nördlichen Bereich um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Der gesamte Plangeltungsbereich ist bereits von einer Bebauung umgeben.

Diese Grundstücke stehen nunmehr einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Es sollen sowohl Wohngrundstücke entwickelt, als auch der ansässige landwirtschaftliche Betrieb baurechtlich gesichert werden. Es handelt sich demnach sowohl um eine Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten

Siedlungsbereiches als auch um eine Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 13.592 m<sup>2</sup>. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 fällt unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Heist. Südlich befindet sich die Straße „Im Dorfe“. Nördlich begrenzt die Hauptstraße den Plangeltungsbereich. Westlich grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich an. Östlich befindet sich das Grundstück der Grundschule Heist. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation.

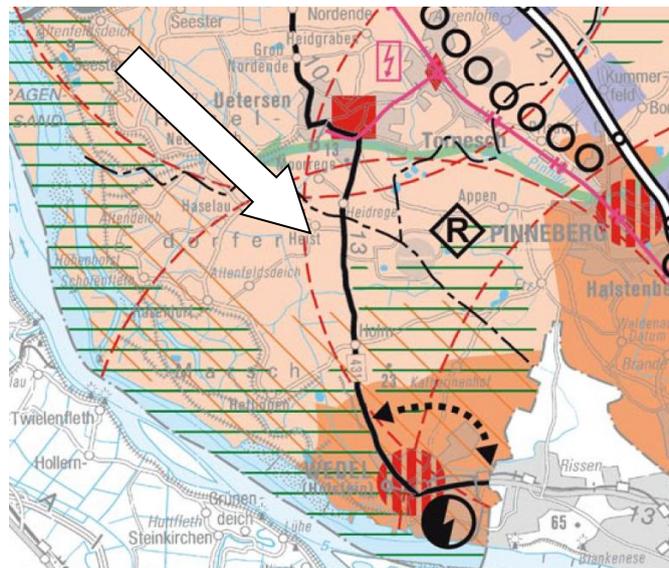
Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst ca. 2,18 ha. Im Rahmen der 2. Änderung wird nunmehr eine Fläche von ca. 1,14 ha dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes angefügt. Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung umfasst ca. 1,35 ha.

## 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.

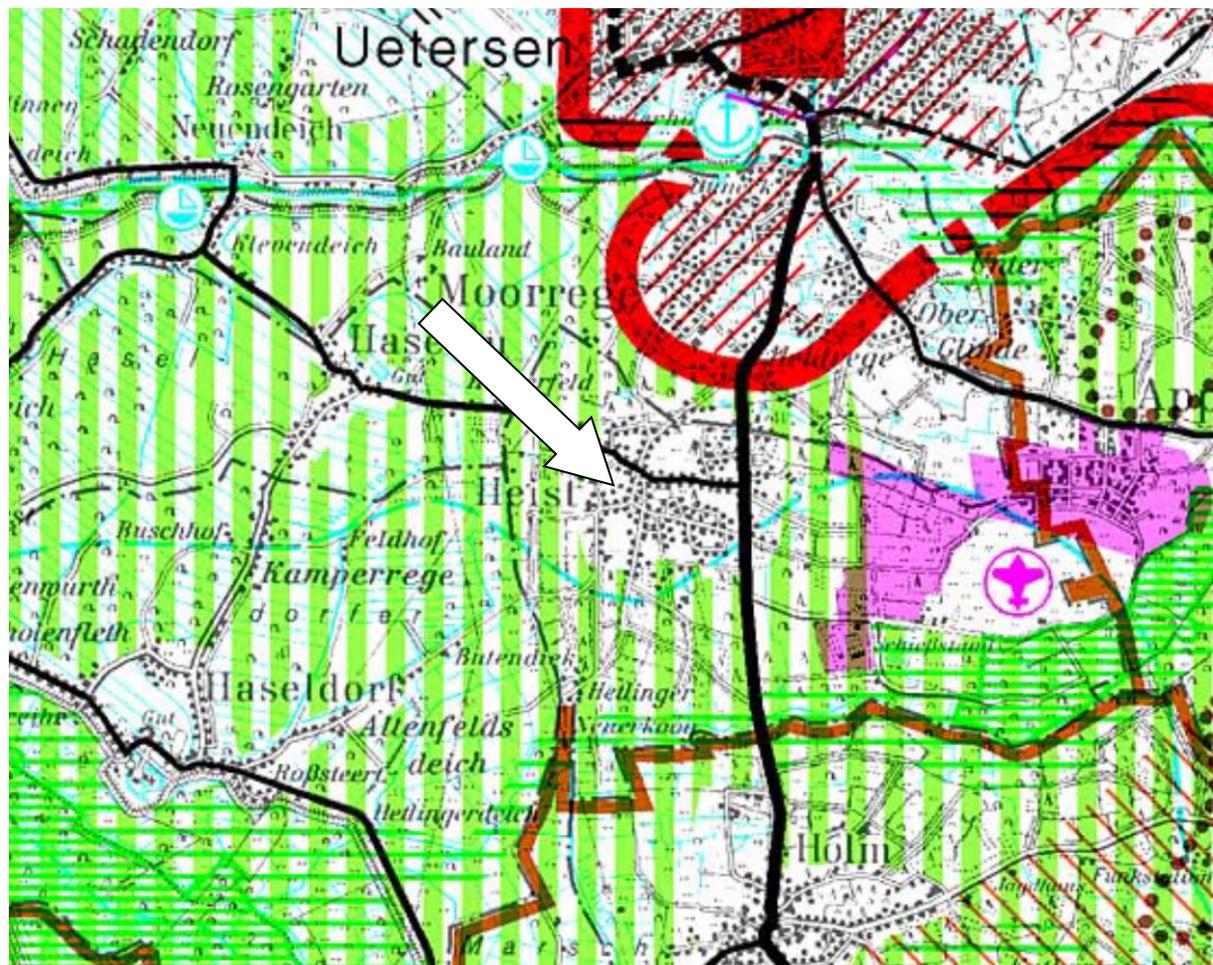
Die von der Gemeinde Heist verfolgten Ziele sind:

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



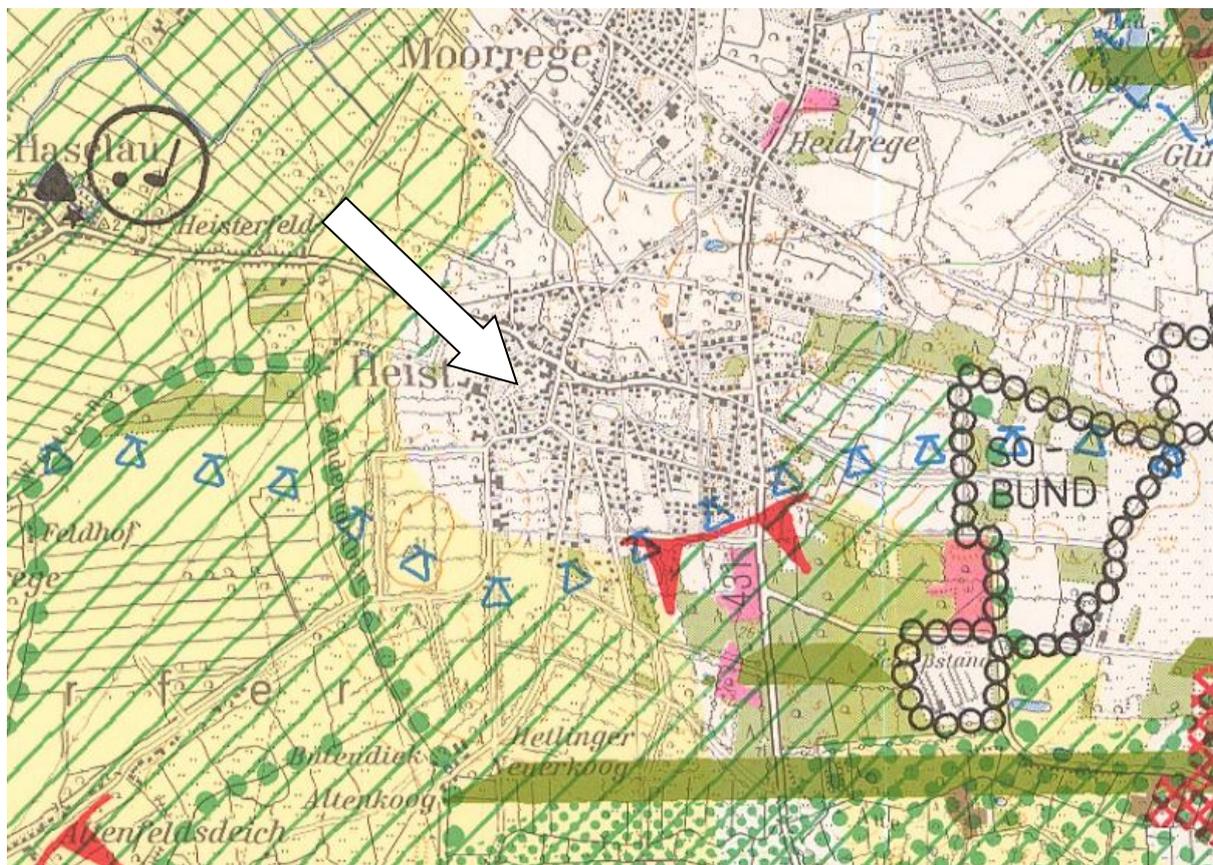
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** sind keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 getroffen.



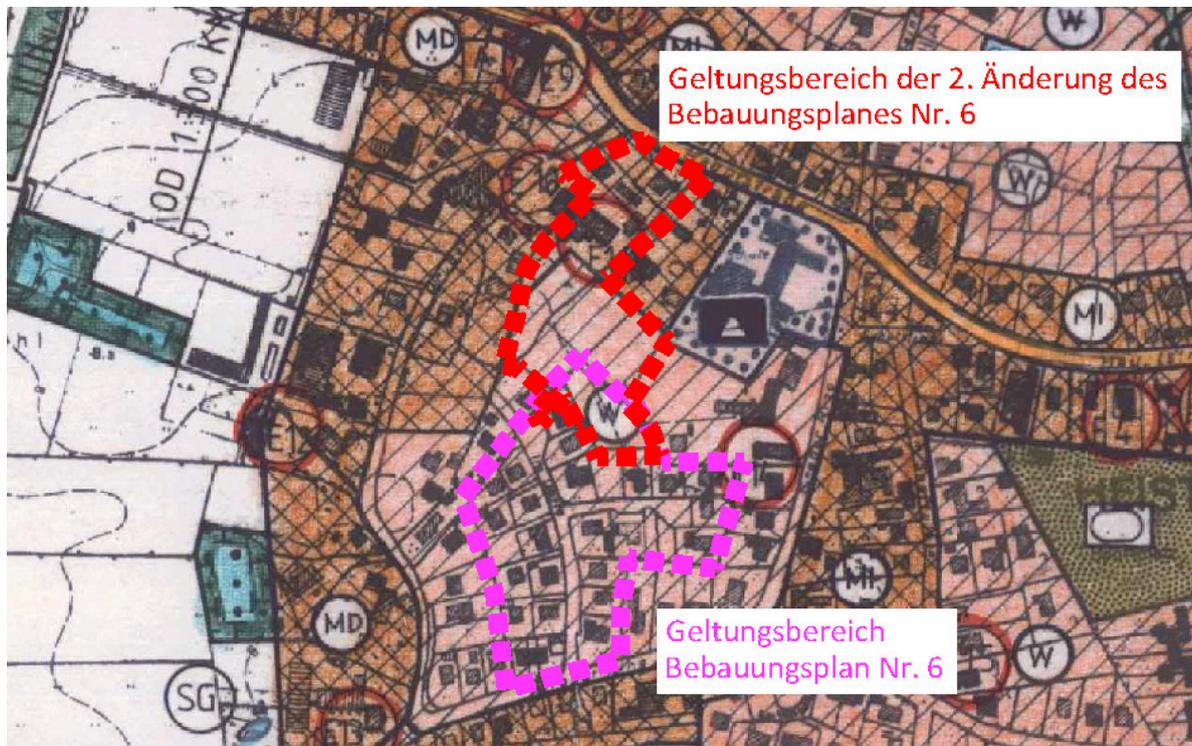
Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht keine Bindungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 vor.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heist stellt das Plangebiet im nördlichen Teil als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO dar. Der südliche Teil ist als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 dargestellt. Damit entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 größtenteils den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, plant die Gemeinde Heist die Erweiterung des Dorfgebietes in Richtung Süden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden Heist

## 2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist zum Teil Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 (südlich angrenzend).

Die Gemeinde Heist beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 in Richtung Norden zu erweitern und durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Dorfgebietes in die umgebende Bebauung zu integrieren, um sowohl ein attraktives Wohnangebot zu ermöglichen als auch den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Erweiterung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6
- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Eingliederung der geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß in die umgebende Bebauung, einschließlich städtebaulicher Nachverdichtung,
- die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.
- Bauplanungsrechtliche Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes.

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich der ansässige landwirtschaftliche Betrieb. Im zentralen Bereich befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Mähgrünland). Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung ist ein öffentlicher Spielplatz. Dieser wird kaum noch benötigt und soll mittelfristig zugunsten einer Wohnbebauung aufgehoben werden.

Die Grundstücke, welche sich teilweise in Privateigentum, teilweise im Eigentum der Gemeinde Heist befinden, sollen durch städtebauliche Maßnahmen der Innenentwicklung in das Ortsbild eingefügt werden. Die Gemeinde beabsichtigt auf dem Flurstück 25/3 und teilweise auf den Flurstück 43/1 ca. 9 Wohngrundstücke sowie die dazu gehörenden Erschließungsflächen zu entwickeln. Für den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt die Darstellung des Bestandes und die Berücksichtigung der erforderlichen Möglichkeiten der angemessenen Erweiterung.

### **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im südlichen Teil, eines Dorfgebietes im nördlichen Teil sowie der erforderlichen Erschließungsflächen und öffentlicher Aufstellplätze zur Müllabholung an der Planstraße erreicht werden.

Des Weiteren wird die Baugrenze innerhalb der Wohnbaufläche so gefasst, dass im angrenzenden Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 ein zusammenhängendes Baufenster entsteht.

Das neue Quartier soll sich städtebaulich an der umgebenen Bebauung orientieren. Daher werden die Festsetzungen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 gefasst wurden, größtenteils aufgegriffen und für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 angewendet. Da der Bebauungsplan Nr. 6 keine Aussagen zur maximalen baulichen Höhe der Gebäude trifft, wird für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 eine Firsthöhe festgesetzt. Diese orientiert sich an der umliegenden Einfamilienhausbebauung, bzw. an den Bestandsgebäuden des landwirtschaftlichen Betriebes.

### **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 südliche Teil des Plangeltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der geplanten Nutzung sowie der Nutzung der südlich angrenzenden Grundstücke. Der Plangeltungsbereich ist in diesem Teil umgeben von Einfamilienhäusern.

Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches, der innerörtlichen Lage, der Erschließungssituation über die Straße „Im Dorfe“ (einspurige Zuwegung) sowie der geplanten Wohnnutzung werden die gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Aus denselben Gründen sollen im allgemeinen Wohngebiet die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

#### **4.1.2 Dorfgebiet**

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches wird als Dorfgebiet festgesetzt. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb auf den Flurstücken 42/1 und 42/3 soll durch die Festsetzung eines Dorfgebietes bauplanungsrechtlich gesichert werden, einschließlich angemessener Erweiterungsmöglichkeiten. Auf dem Flurstück 43/1 plant die Gemeinde Heist die Erschließung von Baugrundstücken zu Wohnzwecken. Insgesamt sollen in der Teilfläche MD1 6 Grundstücke erschlossen werden. In einem Dorfgebiet gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme, also sowohl ausgehend von den Wohngrundstücken, als auch vom landwirtschaftlichen Betrieb.

Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches, der innerörtlichen Lage und der Erschließungssituation über die Straße „Im Dorfe“ (einspurige Zuwegung) sollen folgende gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen in der Teilfläche MD1 ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Aus denselben Gründen sollen im Teilgebiet MD1 auch die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

#### **4.1.3 Aufstellplatz zur Abholung der Mülltonnen**

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und der Sackgassenlage des Plangebietes wird zur Erleichterung der Müllabholung für die Entsorgungsunternehmen eine Fläche zur Abholung der Mülltonnen vorgesehen. Diese Fläche befindet sich am Wendehammer. Am Tag der Müllabholung sollen die Anwohner die Mülltonnen innerhalb dieser Fläche aufstellen. Des Weiteren wurde an der

Aufstellfläche für die Mülltonnen ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt um diesem Planungszielen nicht zu widersprechen.

#### **4.1.4 Verzicht auf Kinderspielplatz**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 sieht im nördlichen Bereich der allgemeinen Wohnfläche einen öffentlichen Spielplatz vor. Diese Fläche war im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 als Grünfläche/Spielplatz festgesetzt.

Die Gemeinde Heist hat mittlerweile festgestellt, dass der Spielplatz aufgrund seiner Lage am Ende einer Wohnstraße nicht sehr häufig genutzt und frequentiert wird. Sie plant daher, den Spielplatz mittelfristig aufzugeben und zu Gunsten einer zukünftigen Wohnbebauung in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern.

#### **4.1.5 Verkehrsflächen**

Zur Erschließung der neuen Wohngrundstücke wird eine verkehrliche Anbindung vom Wendehammer in der Straße „Im Dorfe“ bis zu einem Wendehammer innerhalb des Plangebietes hergestellt. Der Abstand zwischen den Flurstücksgrenzen beträgt laut Vermessung ca. 4,10 m bis 4,50 m. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird diese Anbindungsmöglichkeit sehr schmal ausgeführt.

Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) aus dem Jahr 2006 ist eine kurze Einengung auf eine einstreifige Fahrbahn mit einer Breite von ca. 4,00 m möglich, sofern bis zu 250 Kfz/h diese Straße nutzen. Aufgrund der Sackgassenlage des Plangebietes und der geplanten Ausnutzung mit ca. 9 Wohngrundstücken ist davon auszugehen, dass deutlich weniger Fahrzeuge als 250 Kfz/h diese Einengung passieren werden.

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.

Aufgrund der Sackgassenlage, der geringen städtebaulichen Verdichtung sowie der geplanten Bebauung mit Einfamilien- und ggf. Doppelhäusern ist eine gemischte Verkehrsfläche vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die gleichberechtigt durch PKW und Fußgänger genutzt werden kann. Auf den Ausbau eines gesonderten Fußweges kann daher verzichtet werden.

Die nordöstlich und südlich gelegenen Grundstücke werden über Stichstraßen erschlossen.

#### **4.1.6 PKW-Stellplätze**

Die privaten Grundstücke innerhalb des Wohngebietes und der Teilflächen MD1 werden über den Wendehammer und Stichstraßen erschlossen. Innerhalb des Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen. Aus diesem Grund wird für das allgemeine Wohngebiet sowie in der Teilfläche MD1 die verbindliche Herstellung und Erhaltung von mindestens 2 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit jeweils auf dem eigenen Grundstück festgesetzt.

Des Weiteren eignet sich die Hauptstraße ebenfalls nicht zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Aus diesem Grund wird in der Teilfläche MD2 ebenfalls die verbindliche Herstellung und Erhaltung von mindestens 2 Pkw-Stellplätzen je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück festgesetzt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Das Plangebiet soll gut ausgenutzt werden können. Der Gemeinde Heist geht es um die städtebauliche Nachverdichtung und um die Schaffung zusätzlichen attraktiven Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches, aber auch um die Eingliederung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang. Deshalb soll sich die zukünftige Bebauung am Ausnutzungsgrad der umliegenden Grundstücke orientieren.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 beträgt 0,3. Daher wird auch die GRZ innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im Wohngebiet und in der Teilfläche MD1 auf 0,3 festgesetzt.

Aufgrund der Nutzung der Teilfläche MD2 durch einen dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb wird die GRZ hier mit 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung dieser GRZ erfolgt die Berücksichtigung des Bestandes sowie die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist 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.

#### **4.2.2 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen, den Grenzen des Plangeltungsbereiches sowie zur Nutzungsgrenze zwischen der Teilfläche MD1 und MD2. An der westlichen Grenze der Teilfläche MD1 zur Teilfläche MD2 wurde aus Lärmschutzgründen gegenüber dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb die Baugrenze in einem Abstand von 4,60 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt.

Im Bereich der bestehenden Bäume, die sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden, wurde die Baugrenze in einem Abstand von 1,00 m zum Kronentraufbereich festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wurde die Baugrenze so gefasst, dass im Zusammenhang mit dem allgemeinen Wohngebiet des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 ein gemeinsames geschlossenes Baufenster entsteht. Aus diesem Grund wurde auch eine Teilfläche des Flurstücks 25/4 mit in den Plangeltungsbereich einbezogen.

#### **4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt. Sie orientiert sich an den Gebäudehöhen in unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6.

Durch die Festsetzung von maximal 8,50 m im allgemeinen Wohngebiet sowie in der Teilfläche MD1 bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke optimal ausgenutzt und bebaut werden.

In der Teilfläche MD2 orientiert sich die Firsthöhe am höchsten Bestandsgebäude des landwirtschaftlichen Betriebes, welches eine Höhe von ca. 9,56 m aufweist. Um auch Modernisierungsmaßnahmen, wie Dacherneuerung mit Aufbringung einer Wärmedämmung, durchführen zu können, wurde in der Teilfläche MD2 eine Firsthöhe von 10,50 m festgesetzt.

Die Endhöhe des Erdgeschoss-Fußbodens soll den Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen.

#### **4.2.4 Vollgeschosse**

Die Gemeinde Heist sieht aufgrund der umliegenden Bebauung eine eingeschossige Bebauung vor. Damit orientiert sich diese Festsetzung sowohl an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 als auch an der umliegenden eingeschossigen Bebauung.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird daher im Wohngebiet und in den Teilgebieten MD1 und MD2 maximal auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht unterbunden werden.

#### **4.2.5 Bauweise**

Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt.

Um diesen Charakter zu bewahren, wird im Wohngebiet und in den Teilgebieten MD 1 und MD2 eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

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

Innerhalb der allgemeinen Wohnfläche und der Teilfläche MD1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser 750 m<sup>2</sup>. Bei Realteilung der Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt die Mindestgrundstücksgröße 375 m<sup>2</sup>.

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

#### **4.2.7 Erweiterter Bestandsschutz**

Für die Teilfläche MD2 gilt aus Bestandsschutzgründen des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären. Sie werden nicht allgemein zugelassen, da die Gemeinde Heist sich ihr Votum dazu vorbehalten will. Dieser Bestandsschutz ist erforderlich, um das bestehende Gebäude in der Teilfläche MD2 auch im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen erhalten zu können, obwohl die Geschossigkeit des bestehenden Gebäudes höher als die festgesetzte Geschossigkeit ist.

#### **4.3 Erhalt von Bäumen**

Innerhalb sowie an den Grenzen des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Baumbestand. Teilweise befindet sich der Baumbestand nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Plangeltungsbereiches. Bei diesen Bäumen wurden die Baugrenzen an einen Abstandsbereich von 1 m zum Kronentraufbereich festgesetzt, der Baum selbst wurde aber nicht als zu erhalten festgesetzt.

Die Bestandsbäume, die sich innerhalb der geplanten Erschließungsstraße befinden, müssen gefällt werden. Die restlichen Bestandsbäume werden dargestellt. Hier soll es den zukünftigen Eigentümern überlassen werden, ob sie erhalten bleiben oder gefällt werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden Baumreihen als zu erhalten festgesetzt. Sie dienen als Grenzbewuchs zu den Nachbargrundstücken. An der südlichen Grenze zu den Flurstücken 25/7 und 25/8 handelt es sich um eine Fichtenreihe. Bei der nördlichen Baumreihe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes handelt es sich um Eichen und Eschen.

Bei einer Beschädigung oder dem Abgang eines als zu erhalten festgesetzten Baumes, ist ein heimischer Ersatzbaum mit mindestens 14-16 cm Umfang (gemessen in 1 m Höhe) aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ilex aquifolium	Stechpalme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **5.1 Einleitung**

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

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sowie die Dachneigung sollen geregelt werden.

### **5.2 Werbeanlagen**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der Teilfläche MD1 sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig, die den Wohncharakter der Gebäude nicht verändern. Werbeanlagen für solche Tätigkeiten sollen nur direkt am Gebäude und dort nur im Eingangsbereich angebracht werden. Zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Verkaufs- und Bauschilder während der Bauphase der Gebäude.

Aufgrund der gewerblichen Prägung der Teilfläche MD2 wird keine Größen- und Höhenbeschränkung der Werbeanlagen festgesetzt. Jedoch aus Rücksicht auf die umgebene Wohnbebauung werden hier ebenfalls reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger ausgeschlossen.

### **5.3 Dachneigung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 ist eine Dachneigung von 35-45° festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus gestalterischer Sicht und aus energetischen Gründen nicht mehr zeitgemäß. Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird daher die Mindestdachneigung auf 25° reduziert.

## **6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr**

Das allgemeine Wohngebiet sowie die Teilfläche MD1 werden von der Planstraße in Anbindung an die Straße „Im Dorfe“ erschlossen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke innerhalb dieser Teilgebiete erfolgt durch Zufahrten zur Planstraße bzw. durch Zufahrten zu den Stichstraßen. Die Teilfläche MD2 wird über die Hauptstraße erschlossen.

Aufgrund der Sackgassenlage, der geringen städtebaulichen Verdichtung sowie der geplanten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sind die Planstraße und der Wendehammer als eine gemischte Verkehrsfläche vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die gleichberechtigt durch PKW und Fußgänger genutzt werden kann. Auf den Ausbau eines gesonderten Fußweges kann daher verzichtet werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Schulstraße an der Grundschule Heist. Die Entfernung beträgt ca. 500 m. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

Fußläufig werden die einzelnen Grundstücke über private Zuwegungen erschlossen.

Entlang des Aufstellplatzes zur Abholung der Mülltonnen sowie südlich des Wendehammers wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Nutzung und Erweiterung des kommunalen Leitungssystems.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße „Im Dorfe“. Die Teilfläche MD2 und der dort ansässige landwirtschaftliche Betrieb sind bereits angebunden.

Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG.

Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Am Wendehammer ist ein Aufstellplatz zur Abholung der Mülltonnen für das allgemeine Wohngebiet und die Teilfläche MD1 durch die Entsorgungsunternehmen vorgesehen. Am Tag der Abholung sind die Mülltonnen dort aufzustellen. Die Abfallentsorgung der Teilfläche MD2 erfolgt bereits über die Hauptstraße.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des allgemeinen Wohngebietes sowie der Teilfläche MD1 erfolgt durch Anbindung an die Schmutzwasserleitung in der Straße „im Dorfe“. Die Teilfläche MD2 und der dort ansässige landwirtschaftliche Betrieb ist bereits an die Schmutzwasserleitung in der Hauptstraße angebunden.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** erfolgt für das allgemeine Wohngebiet und die Teilfläche MD1 in den Regenwasserkanal in der Straße „im Dorfe“. Die Teilfläche MD2 und der dort ansässige landwirtschaftliche Betrieb ist bereits an den Regenwasserkanal der Gemeinde angeschlossen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich. Eine Versickerung im Plangebiet wurde deshalb nicht verbindlich festgesetzt. Aus demselben Grund wurde auch auf die Festsetzung der Befestigung von Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen verzichtet.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen kann dennoch erfolgen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse durch die Planbegünstigten im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen geprüft und bewertet wurden.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch Anbindung an die Trinkwasserleitung. Ein Unterflurhydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangeltungsbereich im Wendehammer der Straße im Dorfe. Die Nennweite dieser Leitung beträgt DN100. Darüber hinaus befinden sich innerhalb der Hauptstraße Löschwasserhydranten zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung der Teilfläche MD2. Damit ist die Löschwasserversorgung für den Plangeltungsbereich sichergestellt.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Lärmschutz**

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde durch das Büro für Lärminderung + Beratung BLB-Wolf aus Ahrensburg ein Schalltechnisches Prognosegutachten erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden an dieser Stelle zusammenfassend erläutert.

Auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wirken voraussichtlich neben Lärm von dem landwirtschaftlichen Betrieb (Teilfläche MD2) auch Lärm von der östlich befindlichen Sporthalle der Grundschule Heist ein.

Das schalltechnische Prognosegutachten vom 02.06.2017 ist dieser Begründung beigelegt.

#### **8.1.1 Gewerbelärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb**

Im Rahmen einer Betriebsbefragung, -begehung sowie einer Schallpegelmessung am 30.03.2017 wurden die Vorbelastungen ermittelt. Vorbelastungen auf den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entstehen durch alltägliche Fahr- und Rangierarbeiten durch einen betriebseigenen Traktor mit Anhänger sowie durch den Einsatz eines Radladers zur Aufnahme der Silage auf dem Grundstück. Die Schallpegelmessungen erfolgten auf Anweisung durch den Messingenieur während der Ausführung betrieblicher Tätigkeiten. Nach Auskunft durch den Landwirt wird während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht gearbeitet. Eine Beurteilung für den Nachtzeitraum erfolgte daher nicht.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb stellte sich heraus, dass die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht sind daher keine besonderen Festsetzungen für die ausgewiesenen Wohngebiete und

Dorfgebiete für die Tages- und Nachtzeit im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erforderlich.

### **8.1.2 Sportlärm durch die Sporthalle der Grundschule Heist**

Östlich an das Plangebiet grenzt das Gelände der Grundschule Heist mit der Sporthalle an. Da die Sporthalle der Grundschule auch durch Vereine nach Schulschluss genutzt wird, wurden im Rahmen des schalltechnischen Prognosegutachtens orientierende Schallpegelmessungen während der üblichen Nutzung am 23.05.2017 durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Belegungspläne der Sporthalle berücksichtigt.

Da es sich um ein relativ neues Gebäude handelt, sind Geräuschabstrahlungen des Gebäudekörpers einschließlich des Daches aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar. Relevant für die Untersuchungen waren die nach Westen und Süden ankippbaren Fenster.

Im Rahmen des schalltechnischen Prognosegutachtens wurden Schallpegelmessungen durchgeführt. Im Ergebnis stellte sich heraus, dass die durch den Sportbetrieb der Halle hervorgerufenen Beurteilungspegel im geplanten Dorfgebiet (Teilfläche MD1) und im geplanten Wohngebiet deutlich unter den zulässigen Richtwerten an dem aus schalltechnischer Sicht als kritisch einzustufenden Sonntagen liegt. Aus schalltechnischer Sicht sind daher keine besonderen Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm für die ausgewiesenen Wohngebiete und Dorfgebiete für die Tages- und Nachtzeit im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 erforderlich.

### **8.2 Geruch**

Im Plangeltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Teil ein landwirtschaftlicher Betrieb. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen Mastrinderbetrieb mit ca. 110 Großvieheinheiten (GV). Bei einer Großvieheinheit (GV) handelt es sich um einen speziellen Umrechnungsschlüssel:

- Jungrinder mit einem Alter ab 6 Monaten bis unter 1 Jahr = 0,3 GV
- Rinder mit einem Alter ab 1 Jahr bis unter 2 Jahr = 0,7 GV
- Rinder mit einem Alter ab 2 Jahr = 1 GV

Im Gegensatz zur Milchviehhaltung werden die Rinder ab dem Frühjahr bis zum Herbst auf der Weide gehalten. Das heißt, dass während der Sommermonate keine

Tiere auf dem landwirtschaftlichen Hof untergebracht werden. Eine Unterbringung und Fütterung auf der Hofstelle erfolgt nur in den Wintermonaten.

Daher können geruchliche Belästigungen ausgeschlossen werden. Auf die Anfertigung einer immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme bezüglich Geruch wurde deshalb verzichtet.

## **9. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. 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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerörtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundlichen Bauweisen und innovativen Techniken der Energiegewinnung und –nutzung entgegen stehen können. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Wohnhäuser ist nicht festgelegt. Eine Ausrichtung nach Südwesten bzw. Westen ist daher möglich und aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Seit einigen Jahren gibt es 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 Gebäude vor dem Wassereintritt von außen zu schützen, darf der Erdgeschossfußboden bis zu 50cm über dem Bezugspunkt liegen.

## 10. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Bearbeitung wurde durch das Biologenbüro GGV ein Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt. Dabei wurden eine Geländebegehung zur Erfassung faunistischer Daten am 18.10.2016 und eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung ausgespart, da es sich um einen ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, dessen Nutzung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes lediglich bauplanungsrechtlich gesichert wird. Veränderungen sind hier für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen nicht zu erwarten. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden hier zusammenfassend erläutert.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbreitungsgebiets der **Haselmaus** in Schleswig-Holstein. Eine Betroffenheit kann daher pauschal ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht daher nicht.

**Amphibien** konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden, da sich keine Laichgewässer in der Umgebung befinden. Amphibien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten aufgrund der Habitatbeschaffenheit ausgeschlossen werden. Es besteht daher keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Dasselbe gilt für **Reptilien**, da das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Habitatbeschaffenheit ausgeschlossen werden konnte.

Bei dem **Juchtenkäfer** handelt es sich um eine streng geschützte Art des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie gemäß BNatSchG. Dieser lebt im Mulm im Inneren von mäßig feuchten Baumhöhlen in offenen Bereichen mit einer ausreichenden Besonnung. Bei der Geländebegehung wurde festgestellt, dass die vorhandenen und sich als Lebensraum eignenden Bäume vital sind. Sogenannte Mulmhöhlen oder andere geeignete Habitate bestehen im Plangebiet nicht. Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht damit nicht.

Sonstige **streng geschützte Tierarten** (Wirbeltiere und Wirbellose) konnten ebenfalls aufgrund der Nichteignung als Habitat ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet treten in den Gärten viele Zierarten auf. Des Weiteren ist das Grünland von Wirtschaftsgräsern und Gräsern geprägt. Euryöke (anpassungsfähige) Kräuter treten kaum auf. Eine Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten kann jedoch aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Eine artenschutzfachliche Relevanz besteht nicht.

Das Vorkommen von **Fledermäusen** kann aufgrund ihrer Verbreitung und ihrer Lebensraumpräferenzen nicht ausgeschlossen werden. Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm können potenziell als Winterquartier dienen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bestand an Altholz, die diesem Kriterium entsprechen. Im Rahmen der Geländebegehungen konnten jedoch keine Habitate für Fledermäuse festgestellt werden, die als Winterquartiere dienen.

Wochenstuben d.h. Reproduktionsquartiere von Zwergfledermäusen können nicht ausgeschlossen werden, da einige der vorhandenen Bäume geeignete Spalten aufweisen. Diese Wochenstuben werden etwa Mitte August aufgelöst.

Des Weiteren können Tages- und Balzquartiere nicht ausgeschlossen werden.

Da das Plangebiet als typisches Nahrungshabitat für Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse einzustufen ist, besteht eine artenschutzrechtliche Relevanz.

Der Verbotstatbestand „Tötung“ kann vermieden werden, in dem die Fällung der Bäume in der Zeit der geringsten zu erwartenden Aktivität zwischen 1. Dezember und 28. Februar erfolgt. Der Verbotstatbestand „Störung“ kann vermieden werden, in dem die Außenbeleuchtung auf ein absolut notwendiges Maß minimiert wird und insektenfreundliche Leuchtmittel zum Einsatz kommen. Des Weiteren wird im Rahmen des Gutachtens empfohlen die vorhandenen Bäume soweit wie möglich zu erhalten und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte „CEF-Maßnahmen“ durch Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen anzubringen. Vom Verfasser des Gutachtens wird die Anbringung von 10 Kästen an den verbleibenden Bäumen empfohlen.

Alle Bäume im Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 können nicht erhalten werden, da sie sich teilweise auf den geplanten Erschließungsflächen befinden. Teilweise würden sie die Grundstücke zu sehr einschränken. Da wo es sinnvoll erschien wurden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die beiden blitzgeschädigten Bäume müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden. Wenn keine akute Gefahrenlage besteht, gilt auch dafür die oben genannte Frist.

Es wurden insgesamt 29 **Vogelarten** festgestellt bzw. als vorkommend prognostiziert. Bei 27 Arten davon handelt es sich um Brutvögel. Gefährdete oder individuell zu betrachtende Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Alle Brutvogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzfachlich relevant. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes „Tötung“ ist

die Durchführung von Gehölzentnahme sowie Baufeldräumung in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Der Planung stehen keine artenschutzfachlichen Hindernisse entgegen sofern zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Fristen zur Baufeldräumung und Fällung von Bäumen eingehalten werden. Diese Fristen richten sich nach den Brutzeiten der Vögel sowie nach den Aktivitätszeiten der Fledermäuse. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind für Brutvögel Eingriffe im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind für Fledermäuse Eingriffe im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar durchzuführen.

Das Gutachten vom 29.10.2016 ist der Begründung beigelegt.

## **11. Bodenschutz**

Laut Bodenkarte von Schleswig-Holstein aus dem Jahr 1984 steht im Plangeltungsbereich Pseudogley (Stauwasserboden) an. Dieser Boden besteht aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm über Lehm/Mergel und ist stellenweise schwach podsoliert. Der Boden weist deutliche Staunässemerkmale und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die wasserstauende Schicht befindet sich in 70 bis 130 cm unter Flur.

Aus diesem Grund ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich. Eine Versickerung im Plangebiet wurde deshalb nicht verbindlich festgesetzt. Aus demselben Grund wurde auch auf die Festsetzung der Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen verzichtet.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen kann dennoch erfolgen, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse durch die Planbegünstigten im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen geprüft und entsprechend bewertet wurden.

## 12. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich sowohl im Privateigentum als auch im Eigentum der Gemeinde Heist. Die Gemeinde und die Privateigentümer tragen die Kosten für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzliche Erschließung, sowie der Artenschutzmaßnahmen anteilig.

Durch die Bebauung des Quartiers ist mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Dabei können die vorhandenen sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten in Anspruch genommen. Nach Auskunft durch die Gemeinde Heist reichen die Kapazitäten der Schule für schulpflichtige Kinder aus. Gegenwärtig besteht jedoch ein Defizit an Kindergartenplätzen. Die Gemeinde plant daher die Kapazitäten für Kinderbetreuung zu erhöhen. Dadurch entstehen zusätzliche Kosten für die Gemeinde.

## 13. Flächenbilanzierung

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Dorfgebiet	11.128
Allgemeines Wohngebiet	1.816
Erschließungsflächen	639
Aufstellplatz zur Abholung der Mülltonnen	9
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>13.592</b>

## 14. Eigentumsverhältnisse

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

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .....  
gebilligt.

Gemeinde Heist, den .....

**Der Bürgermeister**