

AUFGRUND DES § 10 BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND DES § 9 ABS. 4 BAUGB, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
IN VERBINDUNG MIT § 84 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) SCHLESWIG-HOLSTEIN
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.2009 (GVOBL. SCHL.-H. S. 6), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZTES VOM 14.06.2016 (GVOBl. S. 369)
WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM FOLGENDE

SATZUNG DER GEMEINDE HEIST ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19

FÜR DAS GEBIET: "SÜDLICH DES FRIEDHOFES, NÖRDLICH UND WESTLICH DES HEIDEWEGES UND ÖSTLICH DER WEDELER CHAUSSEE (B431)" ,
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGE BauNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. 3786)

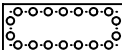
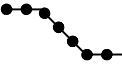
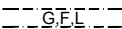
siehe Blatt 2

ZEICHENERKLÄRUNG

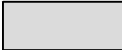
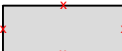
PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	MISCHGEBIETE	(§ 6 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
FH 16,5m	FIRSTHÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE BEZUGSPUNKT OBERKANTE STRASSENFLÄCHE IM GRUNDSTÜCKSERSCHLIESSUNGSBEREICH	(§ 16 Abs. 2 BauNVO)
3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		
O	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 1 BauNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	BAUGRENZEN	(§ 23 Abs. 1 BauNVO)
6. VERKEHRSFLÄCHEN		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FUSSGÄNGERBEREICH	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	FUSSGÄNGERBEREICH	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
9. GRÜNFLÄCHEN		
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

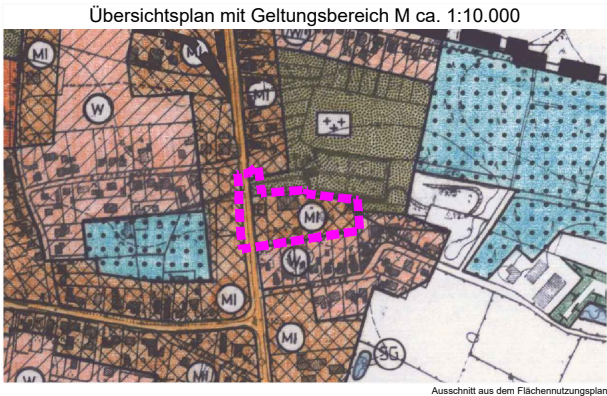
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
15. SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, ÖFFENTLICHKEIT UND DER VERSORGUNGSTRÄGER	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	ORGANISATORISCHE LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN FÜR AUSSENWOHNBEREICHE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG 5.7)	(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	STELLPLATZANLAGE	
	BAUMBESTAND	
	BAUMENTFALL	
	HÖHENBEZUGSPUNKT (UNTERFLUR-HYDRANT) - 9,94mNN	

Gemeinde:	Heist
Gemarkung:	Heist
Flur:	3
Flurstücke:	109/12, 109/30, 109/31, teilweise 109/28, 203/1
Maßstab:	1 : 500

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL
TRAUFHÖHE IN METERN	FIRSTHÖHE IN METERN



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19

GEMEINDE HEIST

Bearbeitet:

MÖLLER-PLAN

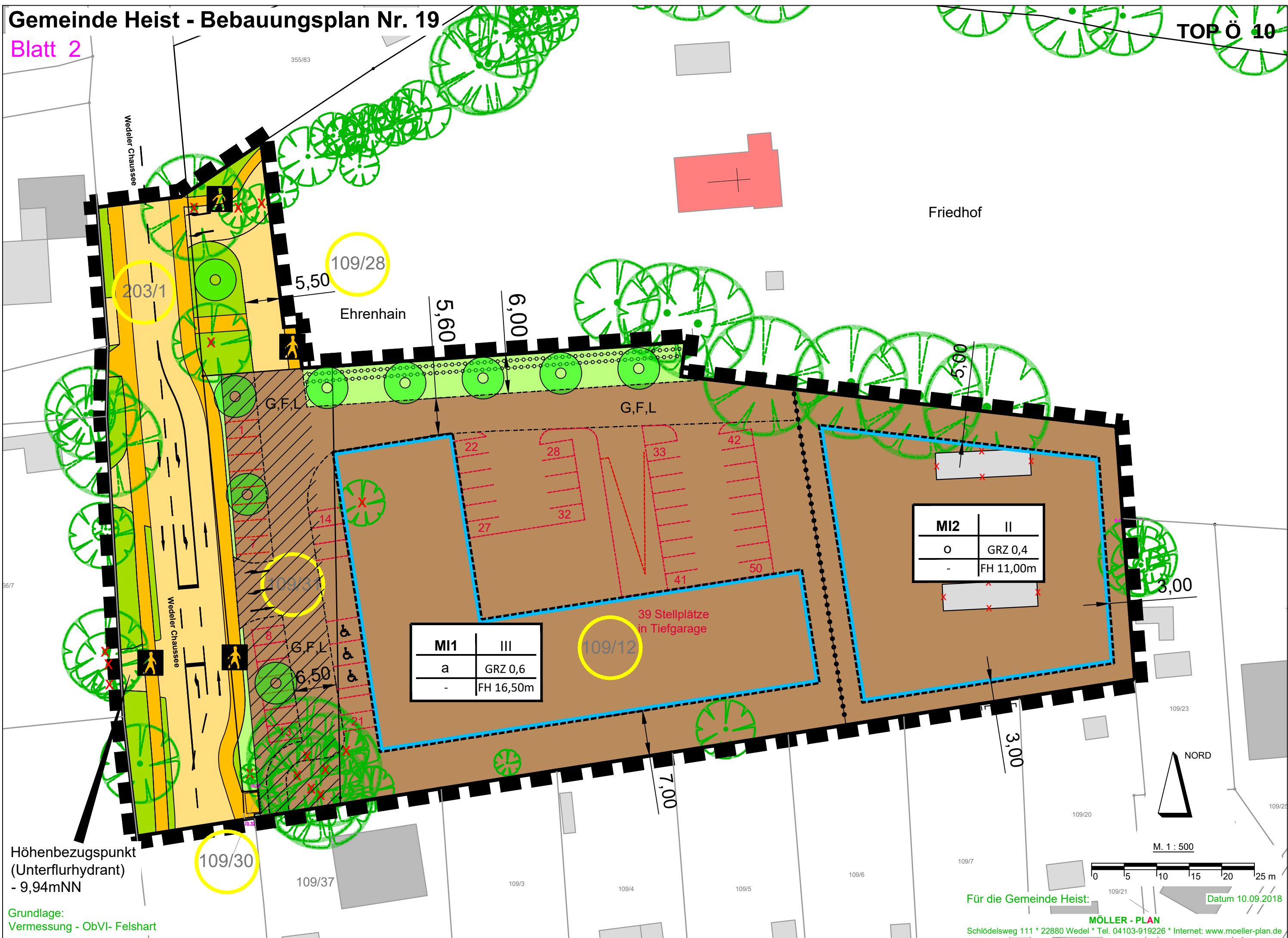
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Tel.: 04103-919226
Internet: www.moeller-plan.de
Email: info@moeller-plan.de

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Blatt 1

M:\Heist\B-Plan_19_Amtsgebaeude\Plaene\Acad\20180910_BP19.dwg10.09.2018

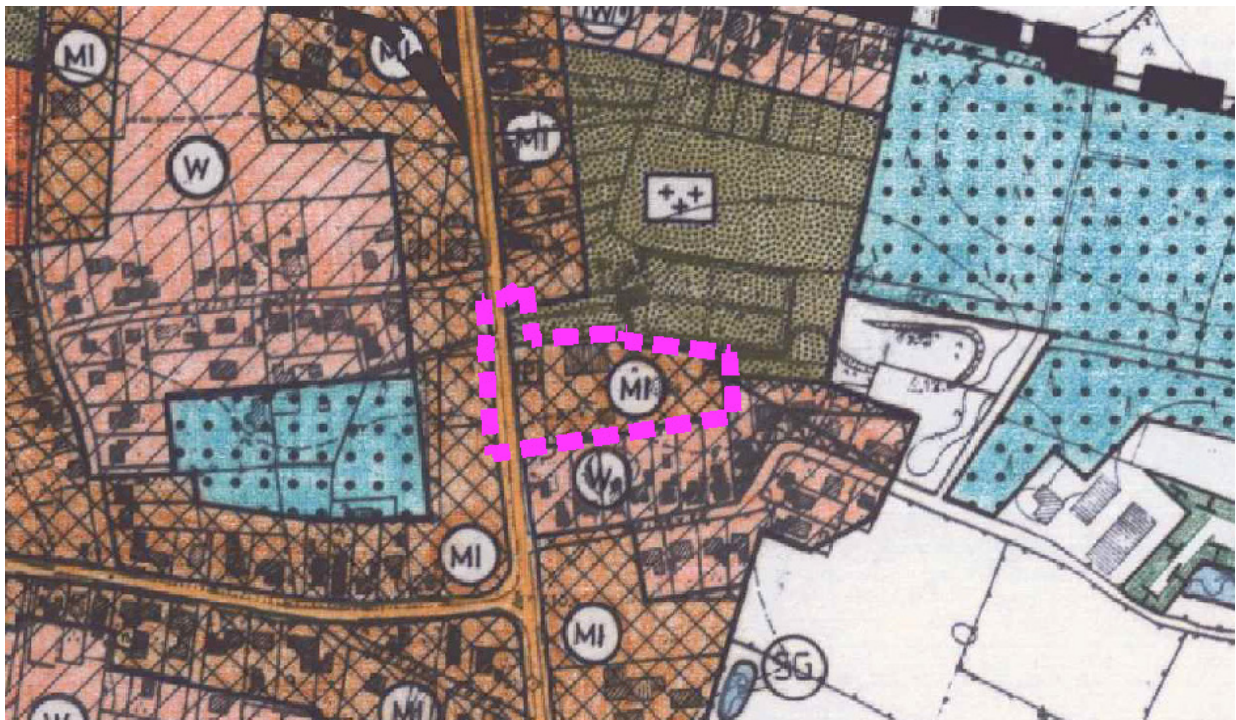


GEMEINDE HEIST



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19

für das Gebiet: "südlich des Friedhofes, nördlich und westlich des Heideweges
und östlich der Wedeler Chaussee (B431)"



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

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: **10. September 2018**

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 § 13a 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	8
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1 Mischgebiet	9
4.1.2 Stellplatzanlage	10
4.1.3 Öffentliche Grünfläche	10
4.1.4 Private Grünflächen	11
4.1.5 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzung von Bäumen	11
4.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Linksabbiegespur im Bereich B431	13
4.1.7 Fußwege	15
4.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1 Grundflächenzahl	16
4.2.2 Baugrenzen	16
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen	17
4.2.4 Vollgeschosse	17
4.2.5 Bauweise	18
5. Gestalterische Festsetzungen	19
5.1 Einleitung	19
5.2 Werbeanlagen	19
5.3 Dachgestaltung	20

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	20
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	21
8. Immissionsschutz - Lärmschutz	22
8.1 Von der Wedeler Chaussee (B431) ausgehender Verkehrslärm.....	23
8.2 Von der geplanten Stellplatzanlage und Tiefgaragenzufahrt ausgehender Verkehrslärm.....	24
9. Altlasten.....	25
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	26
11. Natur- und Artenschutz.....	27
11.1 Biotoptypen	27
11.2 Artenschutzfachliche Konflikte.....	28
12. Bodenschutz.....	30
13. Kosten und Finanzierung.....	31
14. Flächenbilanzierung	31
15. Eigentumsverhältnisse	31

Anlage:

- Verkehrslärberechnung, BLB-Wolf, 27.08.2018
- Orientierende Erkundung der Altlastenverdachtsfläche, Diplom Geologe Ingo Ratajczak, 01.03.2018
- Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 08.02.2018
- Biotoptypenkartierung, Dipl.-Biol. Karsten Lutz, 07.02.2018
- Baugrundvorerkundung, Geologisches Büro Thomas Voß, 18.01.2018
- Verkehrsgutachten, VTT Planungsbüro, 05.07.2018
- Erschließungsplanung, Büro Lenk & Rauchfuß, 23.08.2018

**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19 DER GEMEINDE HEIST**

**für das Gebiet: "südlich des Friedhofes, nördlich und westlich des
Heideweges und östlich der Wedeler Chaussee (B431)"**

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

Der Bebauungsplan Nr. 19 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. 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 der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst die Flurstücke 109/12, 109/30 und 109/31 sowie teilweise die Flurstücke 109/28 und 203/1 der Flur 3 der Gemarkung Heist.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist ist der Großteil Teil des Plangeltungsbereiches als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und der nördliche Teil (Erschließung) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Der westliche Teilbereich ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung größtenteils den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heist beschloss am 13.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

Der Bebauungsplan Nr. 19 regelt die Nutzung von Grundstücken im nordöstlichen Teil 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 Berücksichtigung der Umweltbelange wird in der Begründung dargestellt. 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 § 13a BauGB

Der Großteil des Plangeltungsbereiches ist gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Ein kleinerer Teilbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt, der westliche Teil als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 19 überwiegend der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

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 um die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches. Auf dem Grundstück befand sich eine ehemalige Gärtnerei. Diese wurde bereits vor einigen Jahren abgebrochen. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich momentan noch Flüchtlingsunterkünfte. Diese werden nicht mehr benötigt und zurückgebaut.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 9.860 m². Der Bebauungsplan Nr. 19 fällt unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil der Gemeinde Heist.

Westlich befindet sich die Wedeler Chaussee (B431), weiter westlich ein Betriebshof, welcher durch den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein betrieben wird.

Nördlich grenzt der Friedhof der Gemeinde Heist an das Plangebiet. In etwa 120 m Entfernung in nordwestlicher Richtung befindet sich ein Nahversorger.

Südlich grenzt Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern an den Plangeltungsbereich, weiter südlich befindet sich das Gelände der Firma Scharrel – Grünes Zentrum Heist. Dabei handelt es sich um ein gewerbliches Gartenzentrum mit Anbau von Gartenpflanzen und Verkauf von Gartenartikeln.

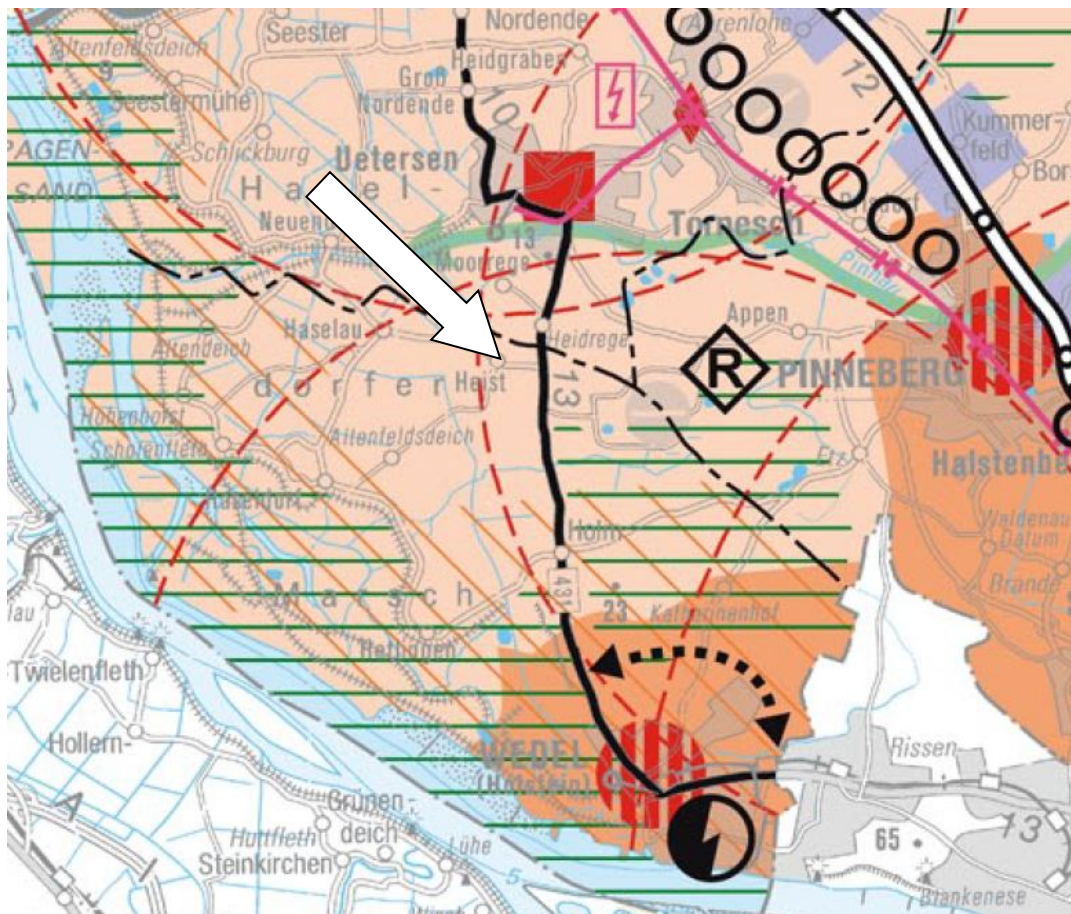
Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst ca. 9.860 m².

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010¹** 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.

Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung innerhalb der Ordnungsräume sowie der dynamischen Entwicklung besteht ein hoher Siedlungsdruck. Die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sollen weiter verbessert werden.

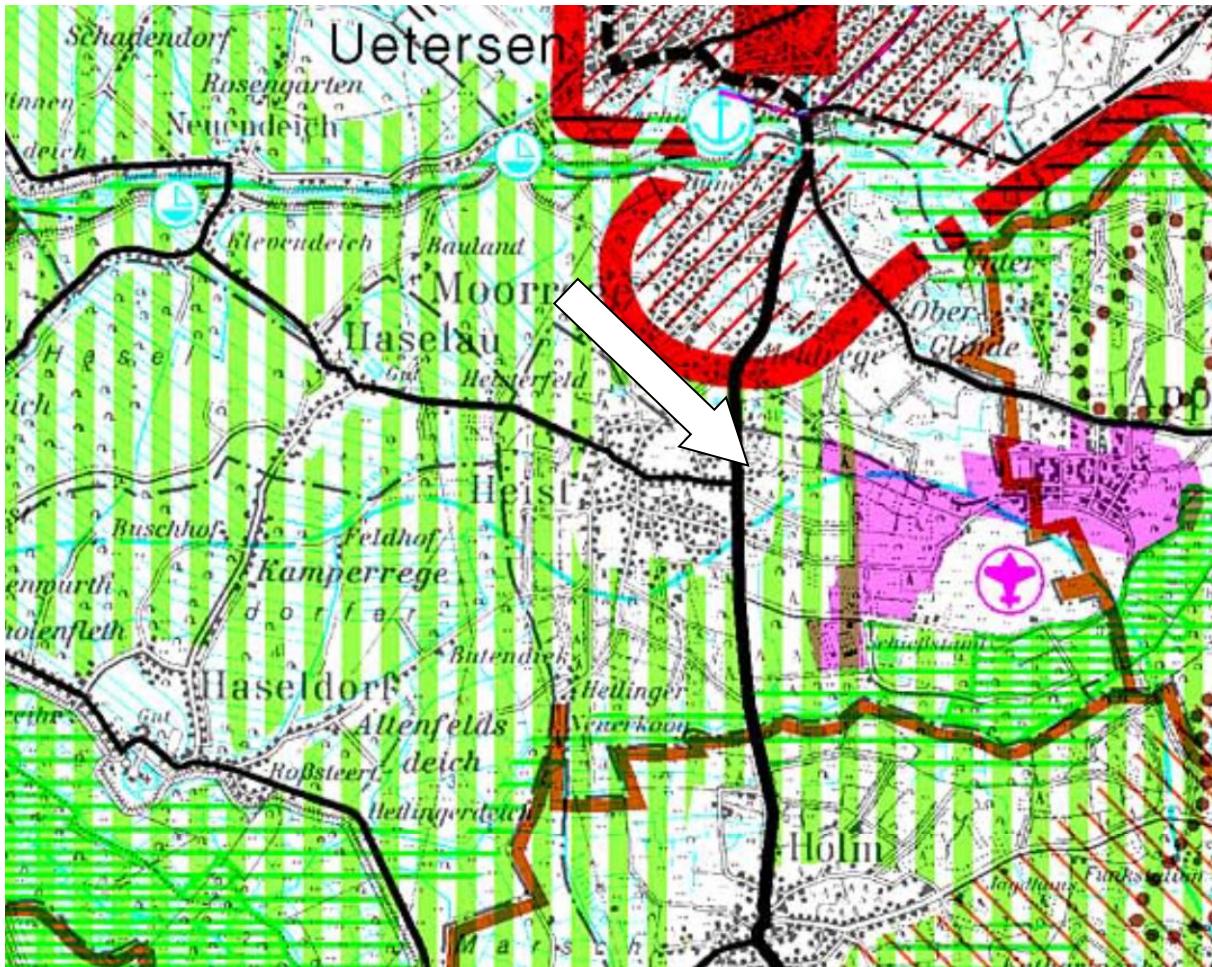
Dem wird die Gemeinde Heist dadurch gerecht, dass eine gemischt genutzte Bebauung entlang der Wedeler Chaussee innerhalb des Siedlungsbereiches zugelassen wird. Es erfolgt eine Wiedernutzbarmachung des Siedlungsgebietes.



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

¹ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2010

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)**² sind keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 getroffen. Weiter östlich ist ein regionaler Grünzug dargestellt.

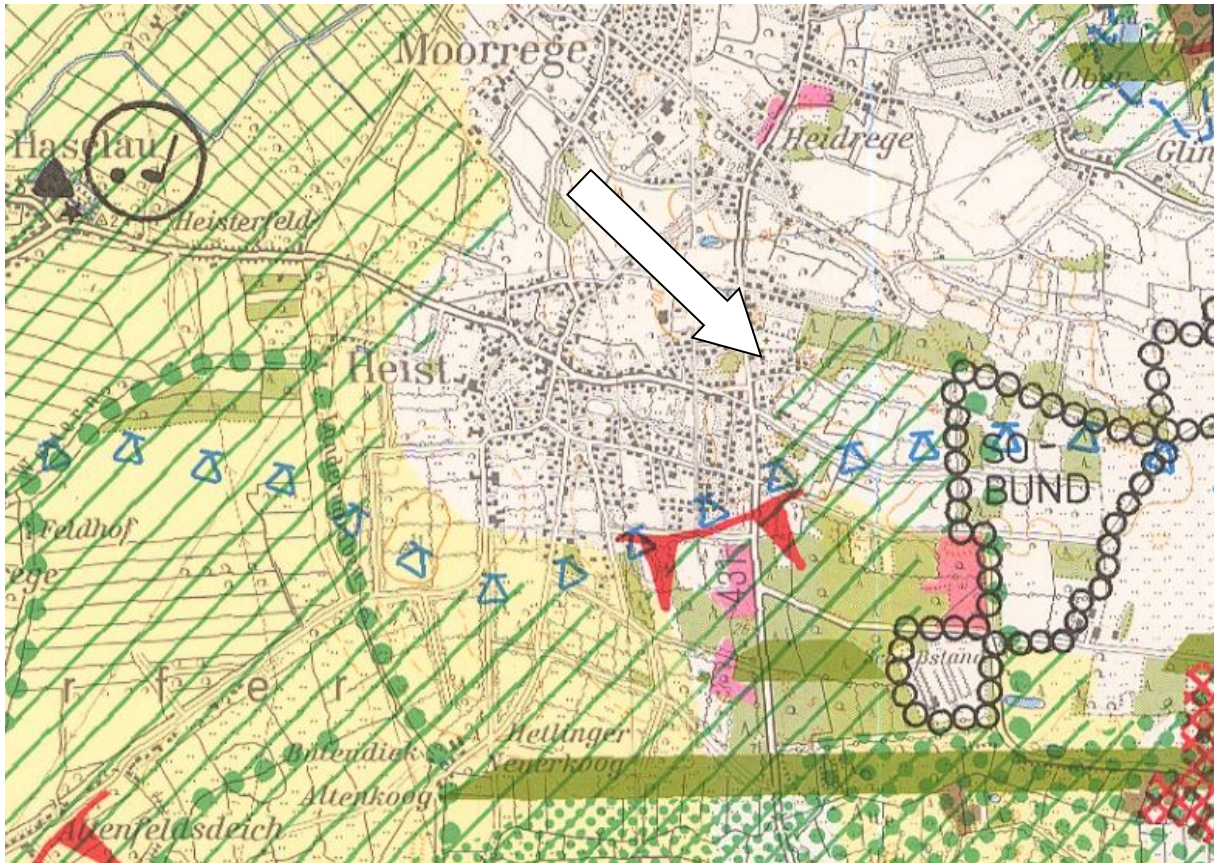


Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

² Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, Fortschreibung 1998

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht keine Bindungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 vor.

Östlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 05 „Holmer Sandberge und Moorbereiche“. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich jedoch außerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes. Die Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet beträgt ca. 120 m.

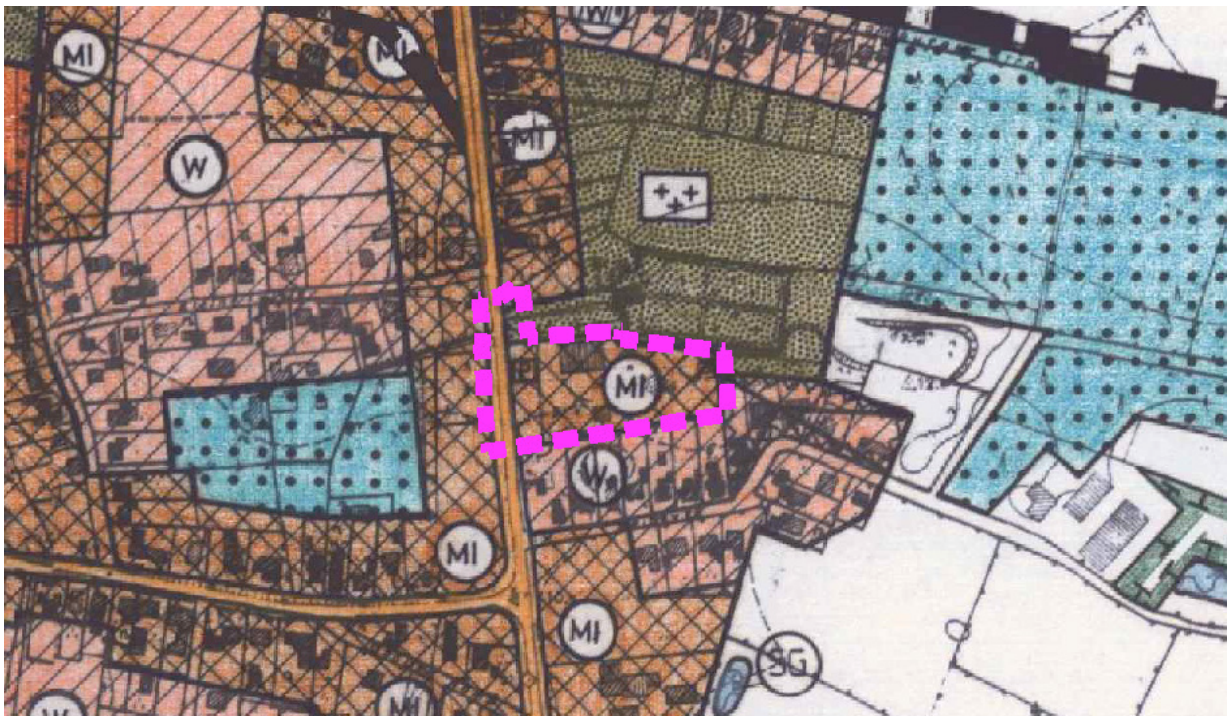


Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heist stellt das Plangebiet größtenteils als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar. Ein kleiner Teilbereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Der westliche Teilbereich als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 19 größtenteils den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 19, plant die Gemeinde Heist die Darstellung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof zu einem kleinen Teil als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan ist nicht randscharf zu sehen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinden Heist

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Gemeinde Heist beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 durch die Festsetzung eines Mischgebietes in die umgebende Bebauung zu integrieren, um sowohl gemischte Nutzungen als auch ein attraktives Wohnangebot zu ermöglichen. Dadurch werden planungsrechtlich die Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Amtsgebäudes des Amtes Geest und Marsch Südholstein und für gewerbliche Einrichtungen geschaffen. Darüber hinaus sollen im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Auf dem Grundstück befand sich eine ehemalige Gärtnerei. Diese wurde vor einigen Jahren eingestellt und die Betriebseinrichtungen zurückgebaut. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches befinden sich Flüchtlingsunterkünfte, die aber von der Gemeinde nicht mehr benötigt werden und daher entfernt werden sollen. Das Grundstück steht nunmehr einer städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung gemischt genutzter Flächen sowie zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes sowie der erforderlichen Stellplatzanlagen erreicht werden.

Da es sich bei der Wedeler Chaussee um eine Bundesstraße handelt, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 zur Erschließung umgestaltet werden muss, wird der Straßenraum im Bereich des Plangebietes mit in den Plangeltungsbereich einbezogen und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein entsprechend den Ergebnissen einer Verkehrsuntersuchung überplant. Der Bereich der Wedeler Chaussee wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Auf dem Grundstück der Gemeinde Heist plant das Amt Geest und Marsch Südholstein die Errichtung der neuen Amtsverwaltung sowie weiterer gewerblicher Einrichtungen. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

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 Mischgebiet

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche MI1 sollen dadurch die Voraussetzungen zur Errichtung der Amtsverwaltung des Amtes Geest und Marsch Südholstein, aber auch die Voraussetzungen für weitere gewerblich genutzte Flächen bauplanungsrechtlich geschaffen werden.

Im hinteren Grundstücksbereich (Teilfläche MI2) ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Die Gemeinde Heist möchte bei Bedarf Anlagen für kirchliche Zwecke in einem ausgewählten Bereich zulassen und nicht allgemein im gesamten Gemeindegebiet. Aus diesem Grund werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 hier ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches, der innerörtlichen Lage, der umgebenden und der geplanten Bebauung sowie der Erschließungssituation über die Wedeler Chaussee die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Aus denselben Gründen sollen auch die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

4.1.2 Stellplatzanlage

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung der Amtsverwaltung des Amtes Geest und Marsch Südholstein und weiterer gewerblicher Einrichtungen im vorderen Bereich (Teilfläche MI1) sowie die Errichtung von Wohngebäuden im hinteren Bereich (Teilfläche MI2) vorgesehen.

Es ergibt sich aufgrund des Besucherverkehrs des Amtsgebäudes, des Friedhofes, der Mitarbeiterzahl sowie der zusätzlichen gewerblichen Einrichtungen ein erhöhter Stellplatzbedarf. Innerhalb der **Teilfläche MI1** ist daher die Errichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage mit insgesamt 50 Stellplätzen für die Mitarbeiter und die Besucher des Amtes Geest und Marsch Südholstein sowie die Besucher des Friedhofes und auch der weiteren gewerblichen Einrichtungen vorgesehen. Darüber hinaus ist für das geplante Amtsgebäude eine Tiefgarage mit zusätzlichen 39 Stellplätzen vorgesehen. Die Gesamtzahl der zur Verfügung gestellten Pkw-Stellplätze beträgt damit 89.

Innerhalb der **Teilfläche MI2** ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant. Da ein konkreter baulicher Entwurf der Mehrfamilienhäuser nicht vorliegt, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten sind.

Im Bebauungsplan wird zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens festgesetzt, dass die oberirdischen Stellplätze und Zuwegungen auf den privaten Grundstücken mit einer versickerungsfähigen Pflasterung zu befestigen sind.

4.1.3 Öffentliche Grünfläche

Die Freiflächen entlang der Wedeler Chaussee werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dazu gehören die Randstreifen westlich der Wedeler Chaussee (B431) aber auch die Flächen westlich des Friedhofes.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung hat sich ergeben, dass für die Erschließung der Mischgebiete und für die zukünftige Bebauung nördlich des Friedhofes zwei miteinander verbundene Einfahrten erforderlich sind.

Zur verkehrlichen Verbindung der Stellplatzanlage mit der Zufahrt zum Baugebiet nördlich des Friedhofes ist die Einschränkung der Fläche des bestehenden Ehrenhains des Friedhofes der Gemeinde Heist erforderlich. Beim Ehrenhain handelt es sich um Gedenksteine, die entlang der Zuwegung zur Friedhofskapelle aufgereiht

sind. Im Rahmen der Vorabstimmung mit der Gemeinde und dem Friedhof wurde einer Verlagerung und Umgestaltung zugestimmt. Insgesamt müssen ca. 6-8 Gedenktafeln verlagert werden.

4.1.4 Private Grünflächen

Der bestehende Friedhof ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze von einem ca. 5-6m breiten Grünstreifen vom südlich angrenzenden Grundstück abgetrennt. Dieser Grünstreifen wird entlang der nördlichen Grenze der Teilfläche MI1 fortgeführt. Die Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Breite dieser Fläche beträgt etwa 6,0 m.

Darüber hinaus wird westlich der Teilfläche MI1 entlang des Fußweges der Bundesstraße 431 eine private Grünfläche als Abstandsrün zur Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite dieses Grünstreifens beträgt ca. 0,5 m bis 2,3 m.

4.1.5 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzung von Bäumen

Zur optischen Abschirmung der **Teilfläche MI1** gegenüber dem Friedhof wird innerhalb der privaten Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Fläche mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Es soll gewährleistet werden, dass dauerhaft Gehölzbestände vorhanden sind. Darüber hinaus ist innerhalb dieser Fläche zusätzlich die Anpflanzung von fünf Bäumen vorgesehen. Diese dienen der Gestaltung, der Abschirmung gegenüber dem Friedhof und der Eingrünung der Teilfläche MI1, sowie dem Ersatz von Bäumen, die auf dem Grundstück gefällt werden müssen.

Diese Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die zu pflanzenden Bäume sind mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen 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

Straßenbäume

Im Zuge der Umgestaltung der Wedeler Chaussee muss die bestehende Zufahrtsituation zum westlich angrenzenden Betriebshof des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr ebenfalls angepasst werden. Die bestehende nördliche Zufahrt zum Betriebshof entfällt. Genutzt werden soll zukünftig die südliche Zufahrt. Dafür müssen auf dem Grundstück des Betriebshofes drei Bäume entfallen. Als Ersatz dieser Bäume werden östlich der Wedeler Chaussee auf der Stellplatzanlage und auf der öffentlichen Grünfläche vier Bäume gepflanzt. Diese Bäume dienen außerdem sowohl der Gestaltung als auch der Verschattung.

Um eine zu starke Einengung des Straßenraums zu verhindern, werden Sorten mit schmalem Wuchs vorgegeben. Die genaue Position der dargestellten Baumstandorte kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Baumstandorte zugunsten der Herstellung der Grundstückszufahrt bzw. der Pkw-Stellplätze von bis zu 5,00 m zulässig. Des Weiteren sind die Standorte der zu pflanzenden Bäume so festzulegen, dass unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Bäume sind mit Arten aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre ´Huibers Elegant´	Feldahorn
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus ´Meesk´ oder ´Rotterdam´	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlsbeere

Aufgrund der Klimaveränderung wurden auch nicht heimische, aber standortgerechte Arten vorgeschlagen.

4.1.6 Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich Linksabbiegespur im Bereich B431

Zur Sicherung der Erschließung der Mischgebiete und eines zukünftigen Baugebietes nördlich des Friedhofes wurde vom Büros VTT ein Verkehrsgutachten³ ausgearbeitet. Die Grundlage dieses Verkehrsgutachtens bildet eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2015, verbunden mit einer 15-jährigen Entwicklungsprognose.

Das Gutachten setzt den Bau einer Linksabbiegespur voraus. Gemäß RAST⁴ wäre an einer angebauten Hauptstraße mit über 600 Kfz/h und 20 bis 50 Linksabbieger-Kfz/h ein Aufstellbereich für Linksabbieger zum Plangebiet ausreichend. Dennoch wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein die Errichtung eines Linksabbiegestreifens vorgesehen, da:

1. ab dem 50. Linksabbiege-Kfz/h eine Linksabbiegespur gemäß RAST empfohlen wird,
2. eine Behinderung des Hauptstromes vermieden werden sollte und
3. es sich bei den Verkehrsbelastungen und -Verteilungen um Prognosen handelt.

Gemäß Verkehrsgutachten des Büros VTT für den Knotenpunkt ergibt sich eine Verkehrsqualität der Stufen A, C und D laut Handbuch für die Bemessung der

³ Verkehrsgutachten – Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität von Knotenpunkten in der OD Heist im Zuge der B 431, Planungsbüro VTT, 5.7.2018

⁴ Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln, 2006

Straßenverkehrsanlagen, 2015⁵. Die Verkehrsqualität der Stufe A (nahezu ungehindertes Passieren des Knotenpunktes mit einer Wartezeit von weniger als 10 Sekunden) wird für den Hauptstrom entlang der B431 erreicht. Die Verkehrsqualität C wird in der Morgenspitze für den linksabbiegenden Nebenstrom vom Verwaltungsgebäude abgehend auf die B431 erreicht. In der Nachmittagsspitze wird für diesen Knotenpunkt die Qualitätsstufe D erreicht. Qualitätsstufe C bedeutet spürbare Wartezeiten von 21 bis 30 Sekunden, die zur Bildung eines Staus führen, der jedoch bezüglich zeitlicher Dauer und räumlicher Ausdehnung zu keiner starken Beeinträchtigung führt. Qualitätsstufe D bedeutet hohe Wartezeiten von 31 – 45 Sekunden mit merklicher Staubildung.

Mit der im Verkehrsgutachten als Variante C bezeichneten Verkehrsanbindung kann insgesamt zumindest eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C) erreicht werden. Dafür ist eine Umgestaltung der Wedeler Chaussee (B431) im Erschließungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 erforderlich. Aus diesem Grund wurde der Straßenbereich mit in den Plangeltungsbereich einbezogen und entsprechend den Ergebnissen des oben erwähnten Verkehrsgutachtens überplant.

Der Bereich der Wedeler Chaussee, die Erschließungsstraße zum zukünftigen Baugebiet nördlich des Friedhofes sowie die Verbindungstraße zwischen der Stellplatzanlage und der Zufahrt zum zukünftigen Baugebiet nördlich des Friedhofes wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließungsplanung der Wedeler Chaussee (B431) erfolgt durch das Büro Lenk & Rauchfuß. Die Grundlage der Straßenplanung bildet das oben erwähnte Verkehrsgutachten des Planungsbüros VTT aus Seevetal. Als fachliche Grundlage für die Straßenplanung diente die "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt Stand 06/08)⁶.

Als Verziehungslänge der Linksabbiegespur wurden 15 m gewählt. Gemäß RAST werden an angebauten Hauptverkehrsstraße 10 bis 20 m als ausreichend erachtet. Als Aufstelllänge wurden 23 m gewählt. Somit können 4 Pkw (Bemessungsfahrzeug 4,74m + je 1m Sicherheitsabstand) im Aufstellbereich hintereinander stehen. Die Fahrstreifenbreite beträgt 3,50 m und ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten. Die Vorgaben der RAST ($2 \times 3,625 \text{ m} = 7,25 \text{ m}$) können bei beengten Verhältnissen je um bis zu 0,25 m reduziert werden. Die Breite der Abbiegespur beträgt aus dem Grund 3,00 m.

⁵ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln, 2015

⁶ Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln, 2006

Der Entwurf der Straßenplanung wurde in den Bebauungsplan Nr. 19 übernommen. Der mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr abgestimmte Lageplan wurde in die Planzeichnung übernommen und ist darüber hinaus als Anlage beigelegt.

4.1.7 Fußwege

Parallel zur Wedeler Chaussee (B431) sind beidseitig Fußwege vorhanden, die im Rahmen der Umgestaltung der Wedeler Chaussee an den neuen Straßenverlauf angepasst werden.

Im Zufahrtsbereich zum Baugebiet nördlich des Friedhofes ist ein einseitiger Fußweg nördlich der Zufahrtsstraße vorgesehen.

Im Zugangsbereich zum Friedhof sowie als fußläufige Verbindung der öffentlich zugänglichen Stellplatzanlage zum Friedhof ist ebenfalls ein Fußweg vorgesehen.

4.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Stellplatzanlage und deren Verkehrsflächen innerhalb der Teilfläche MI1 dienen sowohl der verkehrlichen und fußläufigen Erschließung des Friedhofes als auch der verkehrlichen, fußläufigen und technischen Erschließung der Teilfläche MI2.

Darüber hinaus wird das Flurstück 109/37, südwestlich angrenzend an den Plangeltungsbereich, ebenfalls über die Verkehrsflächen der Stellplatzanlage der Teilfläche MI1 erschlossen. Diese Anbindung besteht bereits und soll weiterhin gesichert werden.

Zugunsten der zuvor genannten verkehrlichen, fußläufigen und technischen Erschließung des Friedhofes, der Teilfläche MI2 sowie des südwestlich angrenzenden Flurstückes 109/37 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Öffentlichkeit sowie der Ver- und Entsorgungsträger sind grundbuchlich zu sichern.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Das Plangebiet soll baulich gut ausgenutzt werden können. Der Gemeinde Heist geht es um die städtebauliche Nachverdichtung sowie um die Schaffung gemischt genutzter Flächen und zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der **Teilfläche MI1** mit 0,6 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um den Platzbedarf der Amtsverwaltung des Amtes Geest und Marsch Südholstein sowie der gewerblichen Flächen zu decken.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der **Teilfläche MI2** mit 0,4 festgesetzt. Innerhalb dieser Teilfläche sollen Mehrfamilienhäuser mit einem höheren Grünanteil errichtet werden.

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 festgesetzte Baugrenze innerhalb der **Teilfläche MI1** orientiert sich an dem geplanten Baukörper des Amtsgebäudes. Im südlichen Bereich der Teilfläche MI1 beträgt der Abstand der Baugrenze zur Flurstücksgrenze 7,00m. Dadurch soll sichergestellt werden, dass zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken ein größerer Abstand erhalten bleibt. Die Baugrenzen wurde dabei so gefasst, dass das geplante Gebäude errichtet werden kann, aber noch leichte Lageverschiebungen möglich sind.

Innerhalb der **Teilfläche MI2** ist die Baugrenze so festgesetzt, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäuser hergestellt werden. Der Abstand zur südlichen und östlichen Flurstücksgrenze beträgt 3,00m. Um einen größeren Abstand der Gebäude vom nördlich angrenzenden Friedhof herzustellen, wurde die Baugrenze in einem Abstand von 5,00m zur nördlichen Flurstücksgrenze festgesetzt.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt. Sie orientiert sich an dem geplanten Gebäude des neuen Amtsgebäudes des Amtes Geest und Marsch Südholstein sowie an den im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches vorgesehenen Mehrfamilienhäusern.

Innerhalb der **Teilfläche MI1** ist die Errichtung des dreigeschossigen Amtsgebäudes des Amtes Geest und Marsch Südholstein geplant. Die maximal zulässige Firsthöhe wird daher mit 16,50 m festgesetzt. Eine maximal zulässige Firsthöhe von 16,50 m ist aus städtebaulicher Sicht zulässig, da sich das geplante Amtsgebäude nördlich angrenzenden Wohngrundstücke befindet. Ein ausreichender Abstand bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen erhalten, eine Verschattung der südlich angrenzenden Wohngrundstücke findet nicht statt.

Innerhalb der **Teilfläche MI2** ist die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die maximal zulässige Firsthöhe wird innerhalb dieser Teilfläche MI2 daher mit 11,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe wurde daher so gewählt, dass zweigeschossige Gebäude errichtet werden können und darüber hinaus eine städtebauliche Einbindung gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung gegeben ist.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Mischgebieten ist ein Unterflurhydrant am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 9,94 mNN.

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

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 höchsten Außenwand maßgebend.

4.2.4 Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der **Teilfläche MI1** auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Nördlich grenzt der Friedhof der Gemeinde Heist an das Plangebiet an. Südlich befinden sich Wohngrundstücke mit überwiegend Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise. In der näheren Umgebung sind

gewerblich genutzte Gebäude (Gärtnerei Scharrel, Nahversorger) vorhanden. Westlich befindet sich der Betriebshof des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr.

Da der Abstand der Baugrenze gegenüber den südlich angrenzenden Wohngrundstücken 7,00m beträgt, ist eine Beeinträchtigung der Wohngrundstücke nicht gegeben. Der Ausbau von Dachgeschossen soll ebenfalls nicht unterbunden werden.

Das Baugesetzbuch bevorzugt die Innenentwicklung zur Schonung des Außenbereiches und zur Reduzierung des Flächenverbrauches. Damit verbunden ist nicht nur die Nutzung von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges, sondern auch eine stärkere bauliche Ausnutzung von Innenbereichsflächen. Dazu gehört auch eine höhere Bebauung als bisher üblich. Unter Berücksichtigung dieser Ziele ist von einer städtebaulichen Einbindung auszugehen, auch wenn die direkt angrenzenden Bereiche niedriger bebaut sind.

Innerhalb der **Teilfläche MI2** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher auf zwei festgesetzt.

Mit dieser Zusammensetzung der künftig zulässigen Bebauung will die Gemeinde Heist erreichen, dass einerseits die Bebauung in das bestehende Ortsbild eingebunden wird, andererseits aber auch dem Gebot der Flächeneinsparung Rechnung getragen wird.

4.2.5 Bauweise

Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, durch in Funktion befindliche oder ehemalige landwirtschaftliche Gebäude sowie durch gewerbliche Gebäude geprägt.

Innerhalb der **Teilfläche MI1** ist die Errichtung des neuen Amtsgebäudes des Amtes Geest und Marsch Südholstein geplant. Die Gebäudelänge entlang der südlichen Grundstücksgrenze beträgt über 50 m. Die Bauweise wird daher als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei entspricht die abweichende Bauweise im Wesentlichen der hier zulässigen offenen Bauweise, mit der Abweichung, dass die Länge der Häuser 50 m überschreiten darf.

Um den oben erwähnten Gebietscharakter bei den Wohngrundstücken zu bewahren, wird innerhalb der **Teilfläche MI2** eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einleitung

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

Vorgaben, die eine energetisch sinnvolle Gestaltung der Neubauten, bzw. erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sowie die zulässige Dachneigung sollen geregelt werden.

5.2 Werbeanlagen

Innerhalb der **Teilfläche MI1** sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig. Werbeanlagen für solche Tätigkeiten sollen jedoch im Hinblick auf die südlich und östlich angrenzenden Wohngebäude sowie auf die Bundesstraße B431 keine störende Wirkung haben. Aus diesem Grund sind blinkende und sich bewegende Werbeträger (ausgenommen Flaggen und Fahnen) wegen ihres Störungseffektes auf die angrenzende Wohnbebauung, die B 431 aber auch auf den nördlich angrenzenden Friedhof ebenfalls ausgeschlossen.

Innerhalb der **Teilfläche MI2** ist die Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Zulässig sind Werbeanlagen für freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten, 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 auf die angrenzende Wohnbebauung ebenfalls ausgeschlossen.

5.3 Dachgestaltung

Der städtebauliche Charakter der Gemeinde Heist ist überwiegend ländlich geprägt. Um diesen Charakter zu bewahren, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 festgesetzt, dass die Dachneigung von Hauptdächern mindestens 15° beträgt.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit Dachneigungen von 0 – 48° zulässig. Die Errichtung von Gründächern soll nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzungen soll einerseits gestalterische Vielfalt ermöglicht, andererseits eine Einpassung in die Umgebung gewährleistet werden.

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der gesamte Plangeltungsbereich wird von der Wedeler Chaussee (B431) erschlossen. Aufgrund der hohen Verkehrszahlen entlang der Wedeler Chaussee ist die Zahl der Zufahrten zu minimieren.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wurde durch das Planungsbüro VTT aus Seevetal ein Verkehrsgutachten erstellt. Dabei wurde die Verkehrserzeugung der neuen Bebauung berechnet, die Verkehrsbelastung in der Ortsdurchfahrt analysiert und die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr berechnet.

Grundlage für die Ermittlungen waren Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2015 sowie ergänzende Verkehrserhebungen an 2 Zählstellen mithilfe von Videokameras.

Bei dem Verkehrsgutachten handelt es sich um eine Fortschreibung eines bestehenden Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2014. Im Gutachten berücksichtigt wurden auch Untersuchungen eines weiteren Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 17) ca. 350m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19. Darüber hinaus wurde eine ehemals als Erweiterungsfläche nördlich des Friedhofes vorgesehener Bereich als künftige Wohnbaufläche mit in den Betrachtungen berücksichtigt.

Im Ergebnis wurden für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie die künftige Wohnbaufläche nördlich des Friedhofes drei Erschließungsvarianten geprüft und anhand ihrer Leistungsfähigkeit bewertet.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 und die künftige Wohnbaufläche nördlich des Friedhofes wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr

Schleswig-Holstein die Variante C (zwei Zu- und Ausfahrten zum Amtsgebäude und zur Fläche nördlich des Friedhofes mit einer Verbindung zwischen den beiden Zufahrten zur besseren Verteilung der Ausfahrtsströme) vom Gutachter empfohlen. Darüber hinaus wird im Zufahrtsbereich zum geplanten Amtsgebäude eine Aufweitung der Bundesstraße mit Linksabbiegespur vorgesehen (siehe Kapitel 4.1.6).

Das Verkehrsgutachten vom Planungsbüro VTT vom 05.07.2018 ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinien 489, 589 und 6665 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Heist, Heideweg“ im südlichen Teil des Plangebiets. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Bahn- und -Buslinien an. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

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 Wedeler Chaussee (B431).

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 Tag der Abholung sind die Mülltonnen an der Wedeler Chaussee aufzustellen.

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

Im Rahmen der Baugrundvorerkundung und der allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und **Versickerungsfähigkeit** durch das Geologische Büro

Thomas Voß wurde festgestellt, dass die anstehenden Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers ausreichend durchlässig sind. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist durch Versickerungsmulden möglich.

Der Grundwasserspiegel liegt innerhalb der **Teilfläche MI1** bei ca. 1,50m bis 1,60m unter Geländeoberkante (GOK). Hier können Versickerungsmulden ohne weitere Maßnahmen angelegt werden.

Der Grundwasserspiegel innerhalb der **Teilfläche MI2** liegt bei ca. 1,00m bis 1,10m unter Geländeoberkante (GOK). Versickerungsmulden müssen einen Mindestabstand von 1,00m zwischen der Unterkante der Mulde und dem Grundwasserspiegel einhalten. Eine Geländeaufhöhung wird daher in diesen Teilbereichen erforderlich sein. Alternativ kann geprüft und ggf. beim Kreis Pinneberg beantragt werden, ob der Mindestabstand unterschritten werden kann.

Die Baugrundvorerkundung und allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit durch das Geologische Büro Thomas Voß vom 18.01.2018 ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten innerhalb der Wedeler Chaussee. 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 Bebauungsplanes Nr. 19 gesichert.

8. Immissionsschutz - Lärmschutz

Der Plangeltungsbereich liegt an der Wedeler Chaussee (B431). Dabei handelt es sich um eine überörtliche Hauptverkehrsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Darüber hinaus ist in der Teilfläche MI1 eine Stellplatzanlage mit insgesamt 50 Stellplätzen sowie eine Zufahrt zu einer Tiefgarage mit zusätzlich 39 Stellplätzen vorgesehen.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde durch das Büro für Lärminderung und Beratung - BLB-Wolf aus Ahrensburg eine Verkehrslärberechnung erstellt.

Die Ergebnisse dieses schalltechnischen Prognosegutachtens werden hier zusammenfassend wiedergegeben. Die Verkehrslärberechnung vom 26.08.2018 ist dieser Begründung beigelegt.

8.1 Von der Wedeler Chaussee (B431) ausgehender Verkehrslärm

Die geplanten Mischgebiete befinden sich östlich der Wedeler Chaussee (B431). Bei der Wedeler Chaussee (B431) handelt es sich um eine überörtliche Hauptverkehrsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen.

Ziel der Untersuchung zum Verkehrslärm war es, passive Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung zu prüfen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Schallschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 zu gewährleisten. Dafür werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109⁷ für die Bemessung des baulichen Schallschutzes festgesetzt, da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder –wand) gegenüber dem Verkehrslärm von der B 431 aufgrund der geplanten Geschossigkeit nicht umsetzbar sind.

Die Ermittlung und Beurteilung des Verkehrslärms wurde anhand der Verkehrsmenge und -qualität, der Geschwindigkeit und der Straßenbeläge in der Wedeler Chaussee (B431) berechnet. Die Verkehrsmengen wurden beim Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (Stand 2015) eingeholt und anschließend ausgewertet. Zur Ermittlung eines 15-jährigen Prognosehorizontes wurde pauschal eine Steigerung des Verkehrsaufkommens von 0,5% pro Jahr angenommen. Für Berechnung der Schallemissionen wurden Linienschallquellen in 0,5 m Höhe über den beiden äußersten Fahrstreifen angenommen.

Der von der Wedeler Chaussee/B431 ausgehende Verkehrslärm wurde nach den Vorgaben der RLS-90⁸ ermittelt und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 19 bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung des Verkehrslärms anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau"⁹. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrsflächen auch an den Kriterien der 16. BImSchV "Verkehrslärmschutzverordnung"¹⁰ orientieren.

Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Verkehrslärm sind im Sinne des Schallschutzes an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem Abstand von <26 m im Erdgeschoss und 35 m im 3. Obergeschoss während der Tageszeit (06.00

⁷ DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989

⁸ Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Der Bundesminister für Verkehr, Ausgabe 1990

⁹ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Ausgabe 05/1987

¹⁰ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

bis 22.00 Uhr) sowie in einem Abstand von 38 m im Erdgeschoss und 55 m im 3. Obergeschoss während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) ohne besonderen Schallschutz nicht möglich.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind sogenannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ für den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 19 zu treffen. Entsprechend DIN 4109-1¹¹ wird der passive Schallschutz der Fassaden von geplanten Gebäuden im Plangeltungsbereich des B-Planes anhand des auf die geplanten Gebäude einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegels bestimmt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden im Bebauungsplan (Textteil B) festgesetzt. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangeltungsbereich gewährleistet.

Darüber hinaus sind innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche (schraffierter Bereich) organisatorische Maßnahmen für Außenwohnbereiche zu treffen. Dass bedeutet, dass die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf die straßenabgewandte Seite der jeweiligen Gebäude zu legen sind. Die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf den straßenzugewandten Seiten der jeweiligen Gebäude sind durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Gebäude, durch die Stellungen von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche* mit einer Mindesthöhe von 1,5 m über GOK vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

8.2 Von der geplanten Stellplatzanlage und Tiefgaragenzufahrt ausgehender Verkehrslärm

Innerhalb der Teilfläche MI1 ist die Errichtung einer Stellplatzanlage für das geplante Amtsgebäude, den Friedhof sowie die gewerblichen Einrichtungen vorgesehen. Insgesamt sind oberirdisch 50 Stellplätze sowie in einer Tiefgarage weitere 39 Stellplätze vorgesehen.

Im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung wurde durch den Gutachter geprüft, welche Auswirkungen der Betrieb der Stellplatzanlage und die ursprünglich an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Zufahrt zur Tiefgarage auf die umliegende Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht haben wird. Die zu

¹¹ DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018

erwartenden Beurteilungspegel wurden mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm¹² verglichen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die von der ursprünglich an der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Rampe zur Tiefgarage ausgehenden Emissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (südlich angrenzenden Wohnbebauung) überschreiten.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde aufgrund dieser Ergebnisse überprüft und verändert. Sie ist nunmehr innerhalb der Teilfläche MI1 zwischen zwei Stellplatzanlagen vorgesehen. Die von der Tiefgaragenzufahrt ausgehenden Immissionen wirken sich somit aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudekörpers nicht mehr auf die südlich angrenzenden Wohngrundstücke aus. Eine Beeinträchtigung kann damit ausgeschlossen werden.

~~Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist daher entlang der Rampe zur Tiefgarage die Lärmschutzeinrichtung erforderlich. Die Höhe der Lärmschutzeinrichtung beträgt max. 3,2 m. Diese Annahme musste getroffen werden, da die konkrete Bauausführung derzeit noch nicht bekannt ist. Es kann durch andere Maßnahmen wie z.B. eine Teilüberdachung der Tiefgaragenzufahrt und / oder eine reflexionsarme Gebäudewand im Bereich der Tiefgaragenzufahrt Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung erreicht werden. Es wird empfohlen, derartige Maßnahmen vorzusehen, um die Länge und die Höhe der Lärmschutzeinrichtung zu reduzieren. Anzustreben ist eine Höhe von max. 2,75 m und eine Länge von max. 9 m. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese Maßnahmen darzulegen und ihre Wirksamkeit nachzuweisen.~~

9. Altlasten

Im Zuge der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde durch den Diplom Geologen Ingo Ratajczak eine orientierende Erkundung der Altlastenverdachtsfläche AS-HST-Wedel-21 durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden hier zusammenfassend erläutert.

Bei dem Grundstück handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung wird der Standort bei der unteren

¹² TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom BMI, 49. Jahrgang, Nr. 26 vom 28. August 1998.

Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg als altlastenverdächtiger Standort geführt.

Ziel der orientierenden Untersuchung war es aufzuklären, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründet oder entkräftet werden kann. Dazu wurden vorhandenen Bauaktenkopien und historische Luftbilder ausgewertet.

Anschließend erfolgte auf Basis eines Erkundungskonzeptes eine orientierende Erkundung von Verdachtsbereichen. Dazu wurden Boden- und Grundwasserproben entnommen und labortechnisch auf das Vorhandensein von Altlasten untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der Altlastenverdacht der ehemaligen gewerblichen Nutzung durch die Gärtnerei nicht bestätigt hat. Boden- und Grundwasserbelastungen waren nicht nachweisbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat am 12.04.2018 mitgeteilt, dass der Standort nunmehr verdachtsentkräftet ist.

Das Gutachten vom 01.03.2018 ist dieser Begründung beigelegt.

10. 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 der Bebauungsplanes Nr. 19 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerörtlichen Lage und dem gesetzlichen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung 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 entgegenstehen können. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.

- Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich in Richtung Süden bzw. Südwesten. Dies ist 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 abgeleitet werden können. Um die geplanten Gebäude vor dem Wassereintritt von außen zu schützen, darf der Erdgeschossfußboden bis zu 50cm über dem Bezugspunkt liegen. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit zu nutzen.

11. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde durch den Dipl.-Biol. Karsten Lutz eine faunistische Potenzialabschätzung und eine artenschutzfachliche Betrachtung für den Plangeltungsbereich durchgeführt.

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 07.02.2018 sind dieser Begründung als Anlage angefügt.

Die Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

11.1 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 Bewertung der Biotoptypen erfolgte in Anlehnung an die Biotopbewertung für die Biotopkartierung Hamburg.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Es weist typische Merkmale eines ehemaligen und mittlerweile

ruderalisierten Hausgartens auf. Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches ist Ruderale Grasflur. Geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG wurden nicht nachgewiesen.

Im südlichen Teilbereich wurden in geringen Umfang Gehölzstrukturen kartiert, die zu einem großen Teil aus nicht heimischen Ziergehölzen bestehen. Im Südwesten des Geländes befindet sich urbanes Gehölz mit Stieleichen.

Bewertet wurden die Bereiche überwiegend mit einem mittleren Wert. Im Übrigen wurde den vorkommenden Strukturen ein geringer bis sehr geringer Wert attestiert.

11.2 Artenschutzfachliche Konflikte

In einer Potenzialanalyse 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 und Fledermäuse 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. Eine Beeinträchtigung von **Fledermäusen** durch das geplante Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet sind 24 **Vogelarten** potenziell vorhanden. Diese Brutvogelarten können das Plangebiet nur als Teilrevier oder als Nahrungsgast nutzen. 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 sehr geringe Gehölzmenge wird nur kurzfristig weiter verringert bzw. bleibt langfristig erhalten. Die potenziell vorhandenen 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 Außenanlagen 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:

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

Es handelt sich um artenschutzrechtlich erforderliche Regelungen, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Nr. 19 entsteht kein Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchung treten unüberwindliche 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.

12. Bodenschutz

Laut Bodenkarte von Schleswig-Holstein aus dem Jahr 1988 steht im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches Regosol-Podsol und im südlichen Teil Eisenhumuspodsol 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.

Der Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeinen Beurteilung der Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit durch das Geologische Büro Thomas Voß bestätigt die oben beschriebenen Bodenverhältnisse.

Die Grundwasserstände wurden bei ca. 1,00 bis 1,60m unter der Geländeoberkante gemessen, was aufgrund der vorangegangenen sehr umfangreichen Niederschläge als höchstmöglicher Grundwasserstand unterstellt werden kann. Der anstehende Flugdecksand ist zur Versickerung von Niederschlagswasser ausreichend durchlässig. Aufgrund der Grundwasserflurabstände, die teilweise nur 1 m betragen, ist zum Teil nur eine Muldenversickerung möglich, und auch das nur mit Geländeauffüllungen.

Die Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit durch das Geologische Büro Thomas Voß vom 18.01.2018 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.



Ausschnitt aus der Bodenkarte Schleswig-Holstein, 1988

13. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im östlichen Teil im Eigentum der Gemeinde. Der westliche Teil (Wedeler Chaussee / B431) ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Die Planbegünstigten tragen die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 und die Kosten für die zusätzliche Erschließung. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Durch die Bebauung, insbesondere im östlichen Teil des Quartiers, ist mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Dabei können die vorhandenen sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten in Anspruch genommen werden. 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.

14. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Mischgebiet	7.408
Öffentliche Verkehrsflächen inklusive Fußwege	1.630
Private Grünflächen	405
Öffentliche Grünflächen	417
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	9.860

15. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Heist. Der Straßenraum der Wedeler Chaussee (B431) ist im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom
gebilligt.

Gemeinde Heist, den

Der Bürgermeister

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A.

Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich durch die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First). Wenn kein First vorhanden ist, ist der höchste Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Mischgebieten ist ein Unterflurhydrant an der östlichen Ecke des Plangeltungsbereiches der festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 9,94 mNN. Damit beträgt die maximal zulässige Firsthöhe innerhalb der Teilfläche MI1 26,44 mNN. Innerhalb der Teilfläche MI2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 20,94 mNN.

Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 5 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Dorfgebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2.2 Bauweise

Innerhalb der Teilfläche MI1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, ohne die Beschränkung auf eine Gebäudelänge von 50 m.

Innerhalb der Teilfläche MI2 wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein

3.1 Innerhalb des Mischgebietes MI1 sind blinkende und sich bewegende Werbeträger (ausgenommen Flaggen und Fahnen) sind unzulässig.

3.2 Innerhalb des Mischgebietes MI2 sind Werbeanlagen nur direkt am Gebäude im Eingangsbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Vermietungs- und Bauschilder während der Bauphase.

3.3 Auf den Grundstücken innerhalb der Mischgebietes MI2 sind je Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Zulässige Dachneigungen im Plangeltungsbereich:

- Die Minstdachneigung von Hauptdächern beträgt 15°
- Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0 bis 48° zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Die Bindungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen 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

4.2 Pflanzliste Straßenbäume

Acer campestre ´Huibers Elegant´	Feldahorn
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus ´Meesk´ oder ´Rotterdam´	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Die in der Planzeichnung festgelegten Baumstandorte können für die Anlage der Stellplätze um bis zu 5,00 m in beide Richtungen verschoben werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht verringert werden.

4.3 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

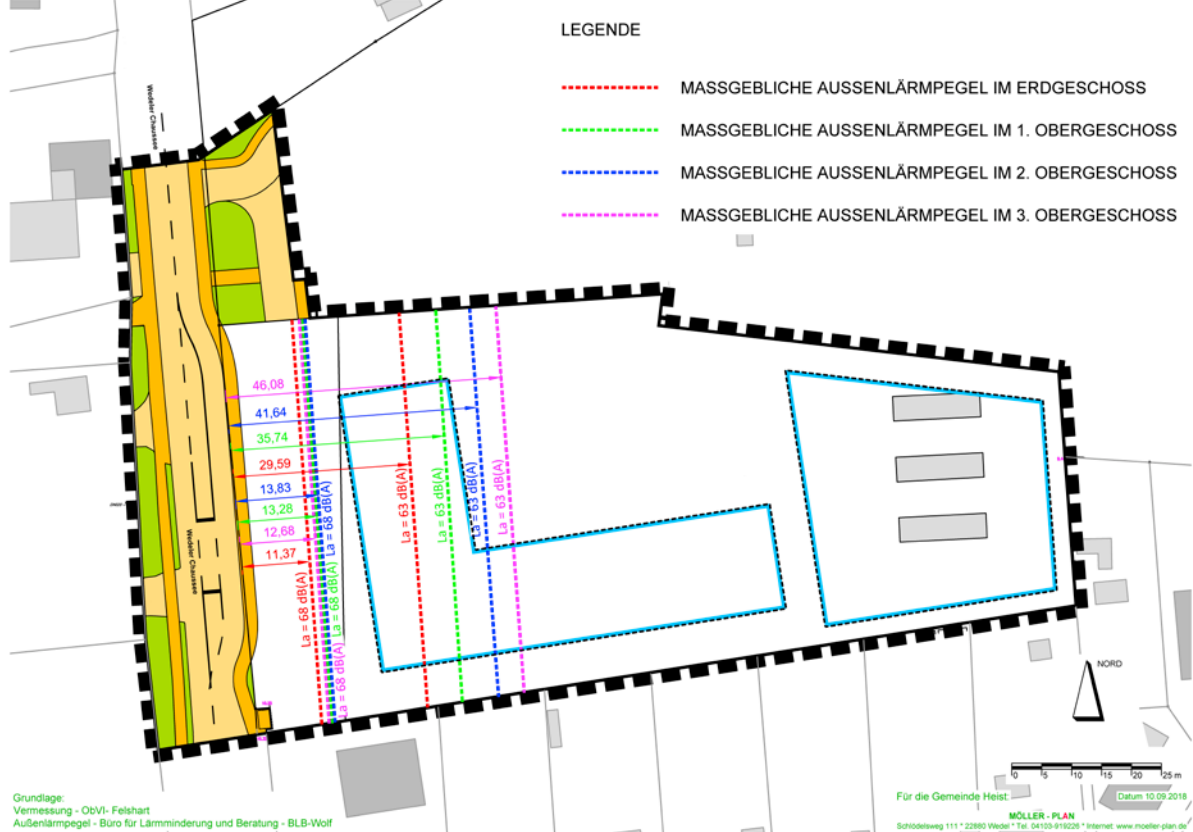
4.4 Innerhalb der Mischgebiete ist das von den Stellplätzen und Zufahrten sowie von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser der Versickerung auf den privaten Grundstücken zuzuführen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Schallschutzmaßnahmen**

5.1 Im Sinne des Schallschutzes an gesunde Wohnverhältnisse ist eine Bebauung im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 19 ohne besonderen Schallschutz in den in der folgenden Tabelle angegebenen geschossabhängigen Entfernungen von der Straßenmittelachse der Wedeler Chaussee/B431 in Bezug auf den Nachtzeitraum für "schutzbedürftige Räume" und dem "überwiegend dem Schlafen dienenden Räume" nicht möglich.

Geschossebene/ Höhe über GOK	Entfernung von der Straßenmittelachse der Wedeler Chaussee/B431 bis zu der im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 19 zusätzlicher Schallschutz nach den nach den DIN 4109-1, 2018 und DIN 4109-2, 2018 erforderlicher ist.
EG / 2,8 m	≤ 38 m
I.OG / 5,8 m	≤ 44 m
II.OG / 8,8 m	≤ 51 m
III.OG / 11,8 m	≤ 54 m

Bebauungsplan Nr. 19 - Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel



Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel

5.2 Die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile der konkreten Baumaßnahme, sind für die unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen (*„schutzbedürftige Räume“* und *„überwiegend dem Schlafen dienende Räume“*) unter Berücksichtigung der einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1, Jan. 2018, Pkt. 7, Anforderungen an Luftschalldämmung, auszulegen.

5.3 Die für die Auslegung heranzuziehenden maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der DIN 4109-2, Jan 2018, Pkt. 4.4.5.

5.4 Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln $> 45 \text{ dB(A)}$ nachts aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann. Die Maßnahmen beziehen sich auf den von der Wedeler Chaussee/B431 ausgehenden Straßenverkehrslärm.

5.5 Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 und 5.2 abgewichen werden.

5.7 In den lärmvorbelasteten Bereichen sind die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf die von der Wedeler Chaussee/B431 abgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu legen. Die Außenwohnbereiche auf den straßenzugewandten Seiten sind ggf. durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche* mit einer Mindesthöhe von 2,0 über GOK vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen. Die Maßnahmen beziehen sich auf den von der Wedeler Chaussee/B431 ausgehenden Straßenverkehrslärm.

Anmerkung zur massiven Einfriedung der Freibereiche: Die massive Einfriedung kann aus einem Erdwall oder aus einer Schallschutzwand bestehen. Eine Schallschutzwand sollte den schalltechnischen Anforderungen ZTV-Lsw06 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) -Güteüberwachung- entsprechen. Die Funktionalität der Wand ist ggf. durch ein Prüfzeugnis eines anerkannten Materialprüfinstitutes zu belegen. Die Luftschalldämmung **DLR der Wand muss mindestens 24 dB betragen.*

~~5.8 Die im Planteil A festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist ohne Kenntnis der konkreten Bauausführung mit einer Höhe von max. 3,20 m und einer Länge von max. 35 m festgesetzt. Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung können andere Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. eine Teilüberdachung der Tiefgaragenzufahrt und/oder ein reflexionsarmer Aufbau der Gebäudewand im Tiefgaragenzufahrtsbereich vorgesehen werden, um Höhe und Länge der Lärmschutzeinrichtung zu reduzieren. Anzustreben ist eine Höhe von nicht mehr als 2,75 m. Die Wirksamkeit der von der Festsetzung abweichenden Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.~~

Hinweise:

Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.