

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Heist,
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – Erneute öffentliche Auslegung

Gemeinde Heist, Bebauungsplan Nr. 18, erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – erneute öffentliche Auslegung - Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf –	
Ohne Anregungen und Bedenken	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Gesundheitlicher Umweltschutz , Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 24.10.2018	
Mit Anregungen oder Bedenken (Die Stellungnahmen sind mit ihrem genauen Wortlaut wiedergegeben.)	
Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	
Gewässer-und Landschaftsverband im Kreis Pinneberg für den Sielverband Moorrege , Hauptstraße 23a, 25489 Haseldorf, Stellungnahme vom 25.10.2018 (verspätet) zuerst möchten wir uns für die nicht fristgerechte Abgabe der Stellungnahme aufgrund von Urlaub entschuldigen. Nach Rücksprache mit Vorstandsvorsteher Hans-Peter Stegert möchten wir Ihre Anfrage wie folgt beantworten: Der Sielverband Moorrege erhebt gegen die vorgelegte Planung grundsätzlich keine Bedenken. Die geplante Entwässerung entlang der Flurstücksgrenze über eine Versickerungsmulde wird jedoch nicht als optimal angesehen. Sinnvoller wäre eine Versickerung über Rigolen/Schächte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung über Rigolen / Schächte ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nur mit einer Durchteufung der Geschiebelehmdecksicht möglich. Aus diesem Grund wurde eine Entwässerung in einer Versickerungsmulde vorgesehen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen, Kurt-Wagner-Straße
11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 09.10.2018

Ich habe folgende Anregungen und Bedenken:

- 1) Es wird empfohlen die Flächen mit besonderer Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ eindeutig zu bestimmen. Es sollte durch Maßkette und Farbgebung eindeutig bestimmte werden, dass es sich bei der Fläche mit einer Breite von X (kein ca.-Maß und Maßkette an zugehöriger Stelle) nicht um eine überbaubare Fläche „MD“ sondern um eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ handelt.
- 2) Bitte achten Sie darauf, dass die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung abgeschlossen dargestellt werden sollte (Hinweis: westliche Abgrenzung MD3). Der Zweck der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Bezug auf die Abgrenzung MD3 erschließt sich mir nicht (Vgl. Ziffer 4 dieser Stellungnahme), zumal das Maß der baulichen Nutzung im MD 3 nicht benannt wird.
- 3) Aus den Plandarstellungen ist nicht ersichtlich, woran gemessen werden soll, wie die Baugrenze entlang der Straße „Großer Ring“ verläuft. Es fehlen Maßangaben die die Lage der Baugrenze hinreichend bestimmen.
- 4) Der folgende Absatz (aus 4.1.1 der Begründung) ist nicht zutreffend:
„Die zukünftige bauliche Entwicklung und Nachnutzung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes außerhalb der Baugrenzen ist daher nur in entsprechender Anwendung des § 35 BauGB zulässig. Dies bedeutet, dass bei Aufgabe des Betriebes eine Nachnutzung der bestehenden

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Fläche ist durch Farbgebung und Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung eindeutig gekennzeichnet. Der Abstand der Entwässerungsmulde zur Flurstücksgrenze wurde im Entwurf vermaßt. Die Länge und Breite der Entwässerungsmulde wird entsprechend der Empfehlung ebenfalls vermaßt. **Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung des Entwurfes.**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird bis an die Entwässerungsmulde herangezogen. **Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung des Entwurfes. Die Änderung dient der Klarstellung.**

Die Baugrenze entlang der Straße Großer Ring wurde mit einem Abstand von 3m zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Eine Vermaßung befindet sich im nördlichen Teil der Teilfläche. Die Baugrenze entlang der als zu erhalten festgesetzten Bäume wurde mit einem Abstand von 1m von der Kronentraufe festgesetzt. Weitere Maße werden entsprechend ergänzt. **Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung des Entwurfes. Die Änderung dient der Klarstellung.**

Der Bebauungsplan sagt nicht aus, dass § 35 Abs. 4 BauGB anwendbar ist. Die Formulierung "in entsprechender Anwendung des § 35 BauGB" bedeutet, dass der Bebauungsplan für diesen Teilbereich genau das zulässt, was zulässig wäre, wenn die Fläche weiterhin zum Außenbereich gehören würde. Es geht also

Hallen, Gebäude etc. zu Wohnzwecken im Rahmen dessen zulässig ist, was § 35 Abs. 4 BauGB im Außenbereich zulässt. Eine Errichtung von Einfamilienhäusern und Ähnlichem ist jedoch damit ausgeschlossen und entspricht nicht dem Willen der Gemeinde.“

Die Plandarstellungen weisen den westlichen Bereich des Bebauungsplans klar als ein Teil des Dorfgebietes aus. Dieser Teil ist daher nicht nach § 35 BauGB zu beurteilen, sondern nach §30 BauGB. Die Bestandsgebäude sind zwar geschützt, aber die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer späteren Nutzungsänderung der Bestandsgebäude oder auch die Neuerrichtung von baulichen Anlagen richtet sich nach dem in Kraft treten des Bebauungsplans nur noch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Bestimmungen der BauNVO von 1990 (Hinweis: z.B. § 23 BauNVO). Ich empfehle zu prüfen, ob das Planziel „den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb vor einer heranrückenden Wohnbebauung zu schützen“ nicht bereits durch die Festsetzung des MD hinreichend erfüllt ist. Die Baugrenzen empfehle ich gerade auch im Hinblick auf eine eventuelle betriebliche Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes nochmal zu überdenken, denn außerhalb der Baugrenzen sind gemäß der nun vorgesehen Plandarstellungen zukünftig nur noch Anlagen im Sinne des § 23 Absatz 5 BauNVO zulässig.

5) Folgender Satz der Begründung Ziffer 4.2.2 Absatz 2 Satz 1:
„An der westlichen Grenze der Teilfläche MD1 wurde die Baugrenze an der Grenze des Plangeltungsbereiches festgesetzt.“ ist nicht vollständig zutreffend, da die westliche Baugrenze ebenso innerhalb des Plangebietes auf der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (zwischen MD1 und MD3) verläuft. Ich empfehle die Begründung zu überarbeiten.

6) Ich weise darauf hin, dass die private Pferdehaltung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans lediglich als Nebenanlage zu Hauptanlagen „Wohngebäude“ zulässig sein wird. (vgl. Begründung 4.1.1 erster Absatz)

nicht um eine direkte, sondern um eine analoge Anwendung der Vorschrift.

Die Baugrenze war ursprünglich an der westlichen Baugebietsgrenze festgesetzt. Dies wurde aufgrund der von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg geäußerten Bedenken und in Abstimmung mit dem Fachbereich Service, Recht und Bauen auf die jetzige Darstellung geändert. Aus dem Grund erfolgte die erneute Beteiligung.

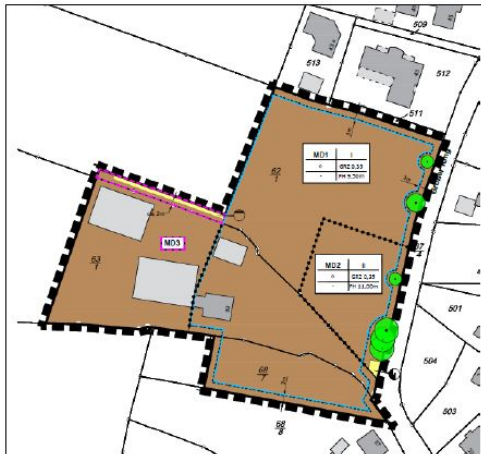
Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend geändert. **Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Änderung des Entwurfes. Die Änderung dient der Klarstellung.**

Die private Pferdehaltung ist im Zusammenhang mit einer Wohnbebauung geplant – siehe Formulierung im Kapitel. 4.1.1, erster Absatz. Als selbstständige Anlage ist die Pferdehaltung nicht vorgesehen.

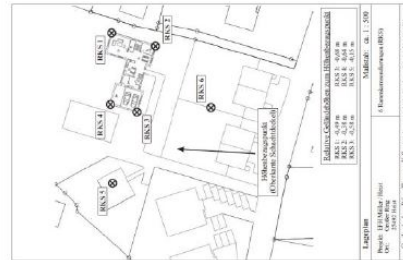
Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Heist,
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – Erneute öffentliche Auslegung

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde,
Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 24.10.2018

Die Gemeinde Heist hat den B-Plan 18 „Westlich Heister Ring“ in die Beteiligung der erneuten Auslegung nach TöB 4a-3 gegeben. Der Plan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.



Plangeltungsbereich vom 17.10.2018



Lageplan mit der Lage der Rammkernsondierung
vom Geologischen Büro Voss vom 29.01.2018

Gegenüber der Planzeichnung vom 23.05.2018 wurde eine Entwässerungsmulde dargestellt. Für diesen Bereich liegen keine Informationen über die Schichtenfolgen und die Inhaltstoffe der Materialien im Untergrundaufbau vor.

Der jetzt erneut vorgelegte überarbeitete Planungsentwurf ist nicht auf die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 25.05.2018 eingegangen.

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Heist,
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – Erneute öffentliche Auslegung

In der Begründung wird im Abschnitt 9. Altlasten nach wie vor auf eine BAK-Auskunft vom 07.08.2017 verwiesen. Aufgrund der zum B-Plan vorgelegten Baugrunduntersuchung wurde die Fläche wieder ins Prüfverzeichnis P1 eingestellt. Diese bedeutet eine behördeninterne Flächenkennzeichnung, die sicherstellen soll, dass im Zusammenhang mit einer Bauanzeige eine Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde erfolgt. Ich weise auf meine Stellungnahme von 25.05.2018 und die im vorgelegten Entwurf nach wie vor ungeklärte Bewertung der vorhandenen Auffüllungen hin: Bei der Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht nur auf die bodenschutzrechtlichen Prüfwerte abzustellen. Die Prüfwerte gelten für Boden, ohne Beimengungen von Bauschutt-Abfall und/oder anderen Fremdbestandteilen. Wie mit einem „Gemisch“ mit Bodenanteilen umzugehen ist und welche Auswirkungen diese Sachlage für die Bauleitplanung hat, ist durch Sachverhaltsvermittlung und gutachterliche Bewertungen zu klären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen „...andere gesetzliche Vorschriften...in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind“. Der Hinweis zur Meldepflicht wird nicht mit in den Bebauungsplan aufgenommen, da es sich dabei um eine allgemeingültige Pflicht im Sinne des Bodenschutzgesetzes handelt. Eine Aufnahme aller allgemeingültiger gesetzlicher Pflichten würde zur Überfrachtung des Bebauungsplanes führen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Untere Wasserbehörde, Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 24.10.2018 Bei einer Einleitung in den Regenwasserkanal treten Probleme auf. Der Kanal läuft über einen offenen Verbandsvorfluter zum vorhandenen Regenrückhaltebecken Lusbusch, zusätzlich mündet dort auch der Ablauf aus dem RRB Grabenputt und die Entwässerung des neuen B-	Die Stellungnahme entspricht im Wesentlichen der im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen. Da Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfes des Bebauungsplanes zulässig

Plans 17. In dem offenen Verlauf kommt es bereits ohne weitere Einleitungen regelmäßig zu Überflutungen. Eine weitere Einleitung ist an dieser Stelle nicht möglich. Es wird empfohlen eine zentrale Versickerungsmöglichkeit vor Ort zu prüfen. Dafür ist die Versickerungsfähigkeit großräumiger zu erkunden. Für die geplante Versickerungsmulde im Gebiet MD1 liegt keine Bodenuntersuchung vor. Es kann auch nach Westen Richtung Marsch abgeleitet werden, allerdings sind in meinen Unterlagen keine Vorfluter verzeichnet, was für eine gute Versickerungsfähigkeit spricht. Es bietet sich an, die Ableitung des Regenwassers innerhalb des Gebietes in offener Form zu gestalten, dann können die Kosten für einen Regenkanal entfallen. Es wird die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes erforderlich. Die Erschließung ist nicht gesichert.	sind, wird nur auf die beiden hinzugefügten Sätze eingegangen. Das Oberflächenwasser wird soweit die Versickerung am Gebäudestandort nicht möglich ist, in eine Versickerungsmulde abgeleitet. Diese wird westlich der Plangebietsgrenze, an die südliche Grenze des Flurstücks 62/1 gebaut. Es wird damit dem Hinweis der Wasserbehörde in ihrer ersten Stellungnahme vom 25.05.2018 gefolgt, mit dem eine Ableitung des Regenwassers nach Westen empfohlen wird. Die erforderliche Dimensionierung ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Erschließung ist gesichert, weil eine durchführbare Möglichkeit der Oberflächenentwässerung aufgezeigt wurde. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.
---	---

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser, Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 24.10.2018

Grundwasser

Der Aussage im Kapitel 7 der Begründung, "Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf den Grundstücken" kann nicht gefolgt werden. Das entsprechende Gutachten bescheinigt lediglich eine eingeschränkte Möglichkeit der Versickerung und nur wenn ein Durchstoßen des erbohrten Geschiebelehms genehmigt wird. Diese Genehmigung kann auf Basis der vorhandenen Daten nicht in Aussicht gestellt werden.

Eine Beseitigung bindiger, das Grundwasser schützende Deckschichten wird nur zugelassen wenn nachgewiesen wird, dass die Deckschichten nicht flächig verbreitet sind; dieser Nachweis fehlt.

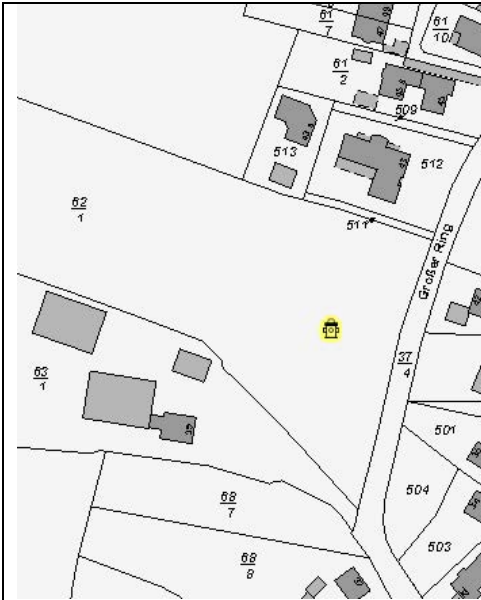
Insofern ist zum jetzigen Planungsstand die Entwässerung nicht gesichert. Erst nach Durchführung möglichst grundstücksbezogener Voruntersuchung der Versickerungsfähigkeit kann ein wasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept aufgestellt werden.

Weiterhin ist Im B-Plan ein Brunnen zur Notwasserversorgung verzeichnet. Er ist zu schützen oder nach vorheriger Abstimmung fachgerecht gem. DVGW-Arbeitsblatt W 135 zurückzubauen. Ggf. muss ein Ersatzbrunnen benannt werden.

Die Stellungnahme ist identisch mit der im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen (vom 25.05.2018). Stellungnahmen sind nur zu den geänderten Teilen des Entwurfes des Bebauungsplanes zulässig. Dazu enthält diese Stellungnahme keinen Hinweis.

Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Heist,
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – Erneute öffentliche Auslegung



Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – Untere Naturschutzbehörde,
Kurt-Wagner-Straße 11, 25337 Elmshorn, Stellungnahme vom 24.10.2018

**Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der
Landschaftspflege**

Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen erhebliche Bedenken, die bereits in meiner Stellungnahme vom 15.05.2018 dargestellt wurden.

Die Gemeinde hat es bisher versäumt diese zu berücksichtigen.
Zum gewählten Planverfahren gebe ich folgendes zu Bedenken:

Das von der Gemeinde gewählte Verfahren der B-Planaufstellung nach §

Diese Stellungnahme ist weitgehend identisch mit der im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen. Auf die dazu im Anschreiben für die erneute Beteiligung gegebenen Hinweise wurde nicht eingegangen., sondern lediglich die bereits mitgeteilten Bedenken wiederholt. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten Teilen des Entwurfes des Bebauungsplanes zulässig. Dazu enthält diese Stellungnahme keinen Hinweis.

13 a BauGB kann hier keine Anwendung finden, da es sich bei dem Gebiet nicht um einen planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des BauGB § 34 handelt. Durch den B-Plan werden erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, für die entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Der westliche Bereich des Geltungsbereichs liegt im regionalen Grünzug gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I. Sowohl südlich, als auch nordwestlich des Geltungsbereichs liegen Waldflächen, die bei der Planung nicht berücksichtigt wurden. Der Waldabstand wird zum Teil deutlich unterschritten. Eine Anpassung der dargestellten Baugrenzen ist hier erforderlich. Ich weise darüber hinaus auf folgendes hin: Aus landschaftspflegerischer Sicht sollte der mit dem B-Plan neu hergestellte Siedlungsrand eingegrünt werden um eine Abgrenzung zum Außenbereich herzustellen. Aufgrund der GRZ von 0,35 ist die Ausweisung von Baufeldern, die bis an die Grenze des Geltungsbereichs reichen nicht erforderlich. An den Außengrenzen sollten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 festgesetzt werden. Der B-Plan weist auf einer Fläche von mehr als 1,3 ha lediglich 6 Bäume als zu erhaltend aus. Bei einer so geringen Zahl an Bäumen sollten die anderen Festsetzungen soll geplant sein, dass ein Erhalt auch tatsächlich möglich ist. Die dargestellten Baugrenzen liegen viel zu nah an den zu erhaltenden Bäumen ein Abstand von einem Meter zur Kronentraufe ist nicht ausreichen und entspricht auch nicht der DIN 18920. Um ein Gebäude an der Baugrenze zu errichten ist in der Regel ein Arbeitsraum von mindestens 1,5 m erforderlich. Dieser Arbeitsraum (Abgrabung für	Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aus dieser Stellungnahme heraus nicht.
--	---

Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Heist,
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbarkommunen – Erneute öffentliche Auslegung

Fundamente, Gerüststellung, etc.) liegt dann im Wurzel- und Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume. Auch die Festsetzung 4.3 wonach der Bau von Nebenanlagen, Stellplätzen und Zuwegungen innerhalb der Kronentraufbereiche zulässig ist widerspricht dem Ziel, die Bäume dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung ist insbesondere aufgrund der geringen Zahl der zu erhaltenden Bäume und der GRZ nicht nachvollziehbar.		
Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung		
keine Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen		

Zusammengestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Heist:

Wedel, den 07. November 2018

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Schlödelsweg 111, 22880 Wedel
Postfach 1136, 22870 Wedel
Tel: 04103 - 91 92 26
Fax: 04103 - 91 92 27
Internet: www.moeller-plan.de
eMail: info@moeller-plan.de