

## Gemeinde Heist

### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0813/2019/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 08.02.2019
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	11.03.2019	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Heist	18.03.2019	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	25.03.2019	öffentlich

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Friedhofersatzfläche - für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee, südlich der Hamburger Straße, nördlich des Heidewegs**

#### **Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Gemeinde Heist plant, sich im östlichen Gemeindebereich baulich zu entwickeln und hierfür Wohnbauflächen auszuweisen. Die sogenannte Friedhofersatzfläche (Flur 3, Flurstück 84/1) mit einer Größe von 12.324 qm befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Friedhofersatzfläche ausgewiesen, sodass eine Änderung des F-Planes der Gemeinde notwendig wäre.

Es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich der Gemeinde, sodass hier ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Beim beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren nicht notwendig. Hier ist die nachträgliche Berichtigung ausreichend. Der F-Plan muss von der Aufsichtsbehörde nicht genehmigt werden. Zudem sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sowie kein Umweltbericht erforderlich.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss müsste bis zum 31.12.2019 gefasst werden, der Satzungsbeschluss spätestens bis zum 31.12.2021.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die Bundesstraße 431 – Wedeler Chaussee erfolgen.

Andere Erschließungsmöglichkeiten wie z. B. über die Hamburger Straße werden als nicht sinnvoll erachtet.

Zu beraten ist, ob lediglich die Fläche Flurstück 84/1 in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 fällt (Variante B) oder ob die umliegenden bebauten Grundstücke teilweise ebenfalls mit einbezogen werden (Variante A), um ggfs. die Bebauung im

rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu ermöglichen.

### **Finanzierung:**

Für die Durchführung der Bauleitplanung (B-Plan inkl. notwendiger Fachgutachten) werden Kosten in Höhe von ca. 20.000,00 Euro erwartet. Diese Haushaltsmittel stehen unter der Haushaltsstelle 4/61000.650000 zur Verfügung.

### **Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee, südlich der Hamburger Straße, nördlich des Heidewegs wird ein Bebauungsplan mit der Nr. 20 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB (Wegfall von zusätzlichen frühzeitigen Beteiligungen).
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden soll das Planungsbüro Möller in Wedel beauftragt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB entfällt. Der Kreis Pinneberg wird vorab über das geplante Verfahren (Aufstellung des B-Planes nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB) unterrichtet.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) entfällt. Zu jedem Schutzgut der Umweltbelange wird eine Begründung formuliert.
7. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind vor Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

in den gemeindlichen Gremien zu beraten und beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).

8. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung soll von bisher Friedhof in Wohnbaufläche angepasst werden.

---

Neumann

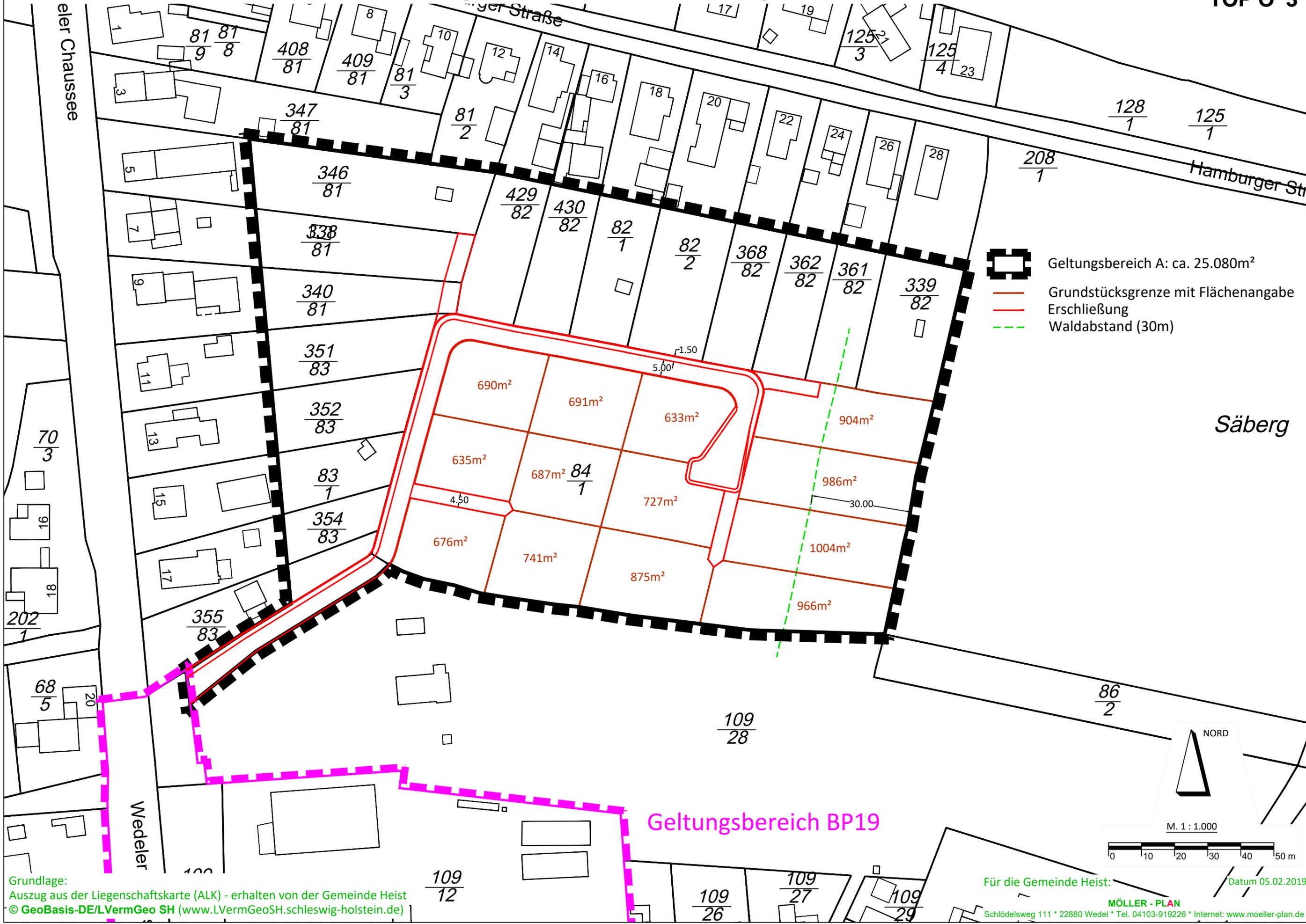
**Anlagen:**

Lagepläne Geltungsbereich Variante A und Variante B



# Gemeinde Heist - Am Friedhof - Bebauungsplan Nr. 20 - Erschließungskonzept - Variante A

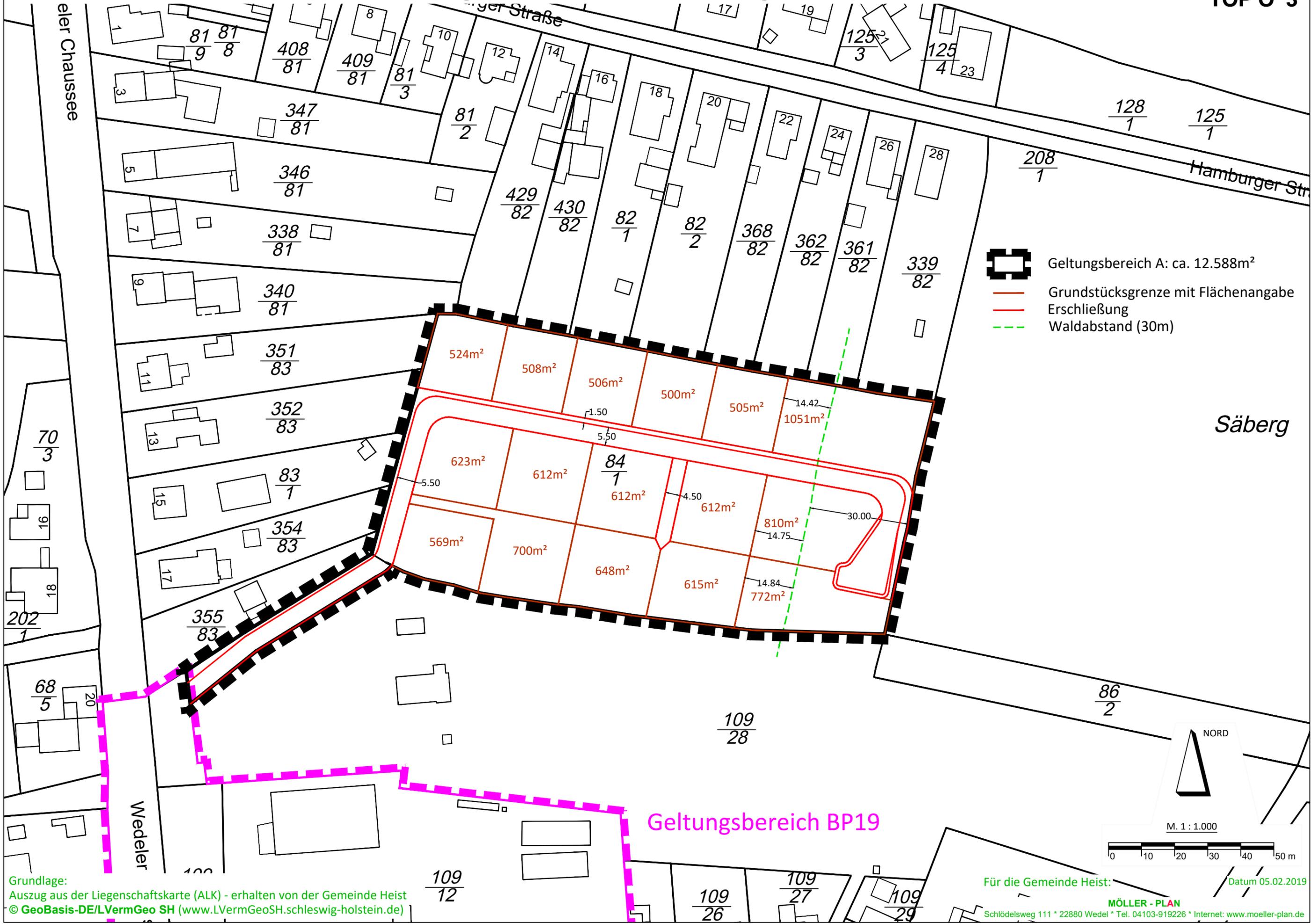
TOP Ö 3





# Gemeinde Heist - Am Friedhof - Bebauungsplan Nr. 20 - Erschließungskonzept - Variante B

TOP Ö 3





## Gemeinde Heist

### Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0817/2019/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 15.02.2019
Bearbeiter: Jan-Christian Wiese	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	11.03.2019	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	25.03.2019	öffentlich

### Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes; hier: Entwurf des Landes

#### Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Das Land Schleswig-Holstein schreibt derzeit den Landesentwicklungsplan (LEP) fort. Hierzu wurde vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration ein erster Entwurf erarbeitet. Dieser Entwurf befindet sich derzeit in der Beteiligung. Die Beteiligung findet bis zum 31.05.2019 statt. Die Beteiligung erfolgt hauptsächlich über eine Onlinebeteiligung. Daher wurden sämtliche Unterlagen zur Fortschreibung des LEP auf der Homepage <https://bolapla-sh.de/> online gestellt. Da der Entwurf 276 Seiten umfasst, wird dieser Entwurf nicht mit verschickt. Als Anlage ist lediglich die Hauptkarte als Teil C zum LEP beigefügt.

Das Land geht davon aus, dass eine zweite Beteiligungsrunde folgen wird. Der neue fortgeschriebene LEP wird deshalb frühestens 2020 In-Kraft-Treten.

Auf dieser Karte ist weiterhin das bekannte zentralörtliche System zu erkennen. Darüber hinaus ist auf der Karte jedoch die größte Neuerung im Vergleich zum bestehenden LEP ersichtlich. Das Bundesland wird künftig in ländliche Räume, Ordnungsräume und Verdichtungsräume unterteilt werden. Als Verdichtungsräume sind Kiel und Lübeck sowie einige Gemeinden im Hamburger Speckgürtel wie beispielsweise Wedel, Pinneberg oder Norderstedt vorgesehen. Die Ordnungsräume erstrecken sich um diese Verdichtungsräume herum. Die Gemeinde Heist wird sich zukünftig ebenfalls in einem dieser Ordnungsräume befinden, da sich der Ordnungsraum von Hamburg aus nordwestlich bis hinter Elmshorn erstrecken wird. Zudem wird dieser Ordnungsraum den gesamten auf schleswig-holsteinischem Gebiet befindlichen Hamburger Speckgürtel umfassen. Innerhalb der Verdichtungsräume sowie innerhalb der Ordnungsräume möchte das Land verstärkt Anreize zur Wohnraumsiedlung schaffen bzw. diese weiter ausbauen. Dies führt dazu, dass zukünftig als ein Ziel der Raumordnung (Kapitel 3.6.1 S. 77 im Entwurf zur Neuauflistung des LEP)

eine neue Quote zur Entwicklung des Wohnungsbestandes vorgesehen ist. Demnach dürfen Gemeinden in Ordnungsräumen zunächst ausgehend auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 den Wohnungsbestand um 15 % anwachsen lassen. Der Basisbestand wird mit In-Kraft-Treten des LEP wahrscheinlich auf den 31.12.2018 angepasst werden. Die bestehenden Quotenregelungen werden somit durch neue ersetzt. Gleichzeitig wird das Basisjahr mit angepasst. Dies ermöglicht ein größeres Wachstum als im derzeit gültigen LEP. Damit wird das Land dem Druck innerhalb der Metropolregion Hamburg gerecht. Nach wie vor ist ein starker Zuzug ins Umland aus Hamburg zu verspüren.

Der Entwurf fördert die Zusammenarbeit von Kommunen. Interkommunale Projekte werden besonders herausgestellt. Zudem sollen die geschilderten Quoten innerhalb von Kooperationen sowie insbesondere unter amtsangehörigen Gemeinden gehandelt werden können.

Obwohl der Entwurf des LEP die Wohnbauentwicklung im Ordnungsraum weiter forcieren möchte, enthält der Entwurf derzeit keine konkreten Aussagen zu einer Bebauung am Rande der bebauten Ortslage der Gemeinde Heist. In diesem Bereich der Gemeinde wird insbesondere durch den Regionalplan sowie Regelungen des Landschaftsschutzes Bebauung erschwert. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration begann vor kurzem mit der Überarbeitung der Regionalpläne. Hierzu wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte der erste Entwurf für einen neuen Regionalplan vorgelegt werden.

**Finanzierung:**

entfällt

**Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bauen und Feuerwehrangelegenheiten empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, zu dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes eine Stellungnahme abzugeben. In der Stellungnahme ist insbesondere auf die schwierige Bebauungssituation am Rande der Gemeinde Heist hinzuweisen.

alternativ

Der Ausschuss für Bauen und Feuerwehrangelegenheiten empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt, zu dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes keine Stellungnahme abzugeben.

---

Jürgen Neumann  
(Bürgermeister)

**Anlagen:** Hauptkarte des Entwurfes des LEP









Vorab per Fax

Orig. F. Lebered

CDU Gemeindeverband Heist  
Vorsitzender  
Fraktionsvorsitzender  
**Jörg Behrmann**  
Buchenweg 11  
25492 Heist  
04122 83400  
joerg.behrmann-heist@t-online.de  
0176 72214245

Fr. Fein  
FB5

Bitte den  
Antrag als  
TOP öffentl.  
in nächste  
BA-Sitz

*Handwritten signature*

Datum: 19.Feb.2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Im Bauausschuss wurde beschlossen, ein Baugebiet zwischen den Strassen Grauer Esel und Rugenbargen auszuweisen. Durch zahlreiche Tätigkeiten in unserem Ort ist dies bisher nicht weiter verfolgt worden. (Kita-Neubau, Amtshaus, Friedhoferweiterungsfläche, Sanierung Sportlergebäude)

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist sehr hoch und wird durch die bevorstehenden Maßnahmen im Bereich Tenniscenter und Friedhoferweiterungsfläche nicht gedeckt. Wir stellen deshalb den Antrag das die oben genannte Fläche als Baugebiet ausgewiesen wird und die erforderlichen Maßnahmen wie Grundstückskäufe, Absprachen usw. durchgeführt werden.

Die Frage nach der Federführung zur Erstellung des Baugebietes sollte in den Fraktionen und im Bauausschuss diskutiert werden.

mit freundlichen Grüßen

*Handwritten signature of Jörg Behrmann*

Jörg Behrmann

*Handwritten mark*