

**Gemeinde Heist
Kreis Pinneberg
Bebauungsplan Nr. 17
„Heistmer Quartier“**

**für das Gebiet südlich des Sportplatzes Hamburger Straße, nördlich der
Bebauung Große Twiete und östlich der Straße Im Grabenputt**

Begründung – Entwurf



Auftraggeber/in

Bernd Hauschild Immobilien GmbH
Beselerstraße 24a
22607 Hamburg

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung
Elmshorn, den 13.08.2019



**Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH**

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121· 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\17055_1\Stadtplanung\4_Entwurf\Begründung_Heist_B17_190813.docx

1	Planungsanlass und -ziele	3
2	Rechtsgrundlagen	5
3	Bestand	5
3.1	Plangeltungsbereich	5
3.2	Datengrundlagen	6
4	Übergeordnete Planung	7
5	Wohnraumpotenziale	10
6	Gutachten / Fachplanungen	11
6.1	Straßenverkehrslärm	11
6.2	Sport- und Freizeitlärm	12
6.3	Baugrund / Wasserwirtschaft	13
7	Festsetzungen	14
7.1	Art der Nutzung	15
7.2	Maß der Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	15
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
8	Immissionsschutz	17
9	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	17
10	Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	19
11	Grünordnung	19
12	Landschaftsplanerische Grundlagen	20
12.1.1	Rechtlicher Hintergrund	20
12.1.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	20
12.1.2.1	Schutzgebiete und -objekte	20
12.1.2.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	20
12.1.2.3	Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild	25
12.1.3	Ziele und Grundsätze der Landschaftsplanung	26
12.1.4	Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
12.2	Eingriffsregelung	27
12.3	Pflanzhinweise	27
13	Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben	28
14	Kosten	29
15	Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bebauungskonzept, Stand 17.05.2019 (ohne Maßstab)	3
Abbildung 2	Überschneidung mit B-Plan Nr. 12 (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3	Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)	6
Abbildung 4	Ausschnitt LEP 2010 (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5	Ausschnitt RegPI I (ohne Maßstab)	9
Abbildung 6	Ausschnitt F-Plan (ohne Maßstab)	10
Abbildung 7	Lärmkartierung 2017 (24-Stundenpegel Lden und Nachtpegel Lnight) (ohne Maßstab)	11
Abbildung 8	Darstellungen der Schallschutzwand (ohne Maßstab)	13
Abbildung 9	Ausschnitt Lageplan Bohrprofile (ohne Maßstab)	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Datengrundlagen	6
Tabelle 2	Anzahl der Wohnungen in Heist	10
Tabelle 3	Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen	21
Tabelle 4	Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum	23
Tabelle 5	Schutzgut Boden	25
Tabelle 6	Schutzgut Wasser	25
Tabelle 7	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	26

1 Planungsanlass und -ziele

Die Nutzung der Tennisanlagen des Tennis-Club Heist e.V. an der Großen Twiete wurde aufgegeben. Das Gelände soll nun durch die Errichtung von Wohngebäuden einer neuen Nutzung zugeführt werden. In der Gemeindevertretung am 10.07.2016 wurden mit dem Aufstellungsbeschluss folgende Planungsziele definiert:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet)
- Errichtung von seniorengerechtem Wohnraum
- Errichtung von Einfamilienhäusern.

Dem Bebauungsplan liegt das Bebauungskonzept eines privaten Investors zugrunde, der für das Gelände 10 Einfamilienhausgrundstücke für Einzelhäuser, sowie seniorengerechtes Wohnen mit 16 Wohneinheiten plant. Im zentralen Plangebiet sind außerdem vier Gebäude für ein Wohnprojekt mit gemeinschaftlichem Wohnen vorgesehen, in dem max. 6 Wohneinheiten realisiert werden sollen. Als generationenübergreifende Nutzungen sind in diesem Bereich beispielsweise vorstellbar:

- Wohnen mit mehreren Generationen (im Erdgeschoss wohnen die Eltern, im Obergeschoss die Kinder)
- junge Leute helfen hilfebedürftigen Menschen in einer Wohngemeinschaft
- klassische Wohngemeinschaft
- Andockmöglichkeit für ein Wohnmobil an das Haus schaffen (zeitweise Unterbringung von Familienmitgliedern o. ä.)



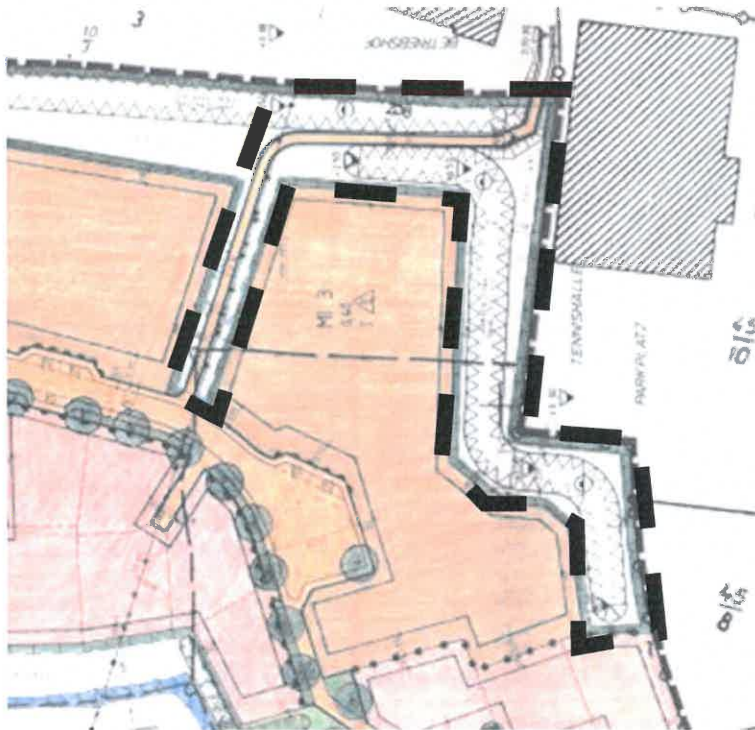
(Quelle: Umbauter Raum Planungsgruppe Liefänder GmbH.)

Abbildung 1 Bebauungskonzept, Stand 17.05.2019 (ohne Maßstab)

Mit diesem Bebauungskonzept soll dem Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Nachfragegruppen entsprochen werden. Da es sich zum großen Teil um eine Überplanung eines bereits genutzten Areals handelt, kann hierdurch auch dem Planungsgrundsatz des Baugesetzbuchs entsprochen werden, soweit möglich Maßnahmen, die dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden entsprechen, auszuschöpfen.

Durch die im gesamten Plangeltungsbereich hinsichtlich Art und Größe variierenden Wohnangebote können die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung umfassend berücksichtigt werden. Der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum kann nachgekommen und insbesondere Familien und Senioren die Gelegenheit geboten werden, innerhalb der Gemeinde bedarfsgerechten Wohnraum zu finden bzw. sich hier neu anzusiedeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt dadurch zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Heist bei.

Teilflächen der Lärmschutzanlage, die seinerzeit zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes vor dem Tennislärm errichtet wurde, werden für die Wohnnutzung mit überplant. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen von Westen über die Straße Im Grabenputt. Der Plangeltungsbereich überschneidet sich hier mit dem B-Plan Nr. 12, der durch dieses Verfahren entsprechend überplant wird. Dieser Teilbereich des B-Plans Nr. 12 wird insofern mit Inkrafttreten dieses B-Plans aufgehoben.



(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg)

Abbildung 2 Überschneidung mit B-Plan Nr. 12 (ohne Maßstab)

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVObI. S. 369) sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVObI. S. 140).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Der Bebauungsplan Nr. 17 dient der Überplanung von Flächen, die sich innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen befinden. Es werden im Rahmen der Innenentwicklung bereits genutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Der Bebauungsplan wird daher auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt:

- keine Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben erforderlich ✓
- keine Beeinträchtigung von Schutzgütern - Natura 2000 ✓
- Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ✓
- zulässige Grundfläche max. 20.000 m² (hier: rd. 3.600 m²) ✓

3 Bestand

3.1 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet und westlich der B 431, die Uetersen mit Wedel verbindet. Der insgesamt etwa 1,38 ha große Plangeltungsbereich wurde bisher überwiegend als Tennisanlage genutzt. Die Anlage enthielt ein Bestandsgebäude (Clubhaus) und mehrere Tennisplätze. Daneben umfassen die Flächen einen Teil eines obsoleten Lärmschutzwalls.

Nördlich schließt sich an das Areal ein Trainingsplatz an, westlich befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb eines Mischgebietes als Teil des Bebauungsplans Nr. 12. Südlich und östlich des Plangeltungsbereichs grenzen Wohngrundstücke entlang der Straße Große Twiete an.

Der Bereich des Lärmschutzwalls ist derzeit als Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 als Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und wird an dieser Stelle entsprechend überplant.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- einen Sportplatz im Norden,
- bebaute Wohngrundstücke entlang der Straße Große Twiete im Osten und Südosten,
- bebaute Wohn- und Gewerbegrundstücke, sowie einen Lärmschutzwall im Westen.



(Quelle: Top 25, Landesvermessungsamt S.-H.)

Abbildung 3 Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

3.2 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind in 0 zusammengestellt.

Tabelle 1 Datengrundlagen

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Formelle Planungen	F-Plan (mit Änderungen)	Gemeinde Heist (Inkrafttreten 22.12.2000)
	B-Plan 12 Bebauungskonzept „Heistmer Quartier“	Geoportal Kreis Pinneberg Umbauter Raum Planungs- gruppe Liefländer GmbH, 17.05.2019
Geltungsbereich	Aufstellungsbeschluss	Gemeinde Heist, 10.07.2016
Übergeordnete Planungen	Landesentwicklungsplan	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)
	Regionalplan	Regionalplan für den Pla- nungsraum I Schleswig-Hol- stein Süd, Fortschreibung 1998 (RegPlan I)

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, 1998 Landschaftsplan der Gemeinde Heist	Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten, S-H, 1998 Gemeinde Heist, 1994
Umweltdaten		
Boden	Bodenkarten/-bewertung Bohrkerne und Schichtenverzeichnisse	Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1:25000 2323 Uetersen/2423 Hornburg Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 13.02.2018; Nachtrag 11.07.2019
Wasser	Baugrund / Geotechnischer Bericht Regen- und Schmutzwasserentsorgung	Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 02.03.2018 / 05.07.2019 Wasserwirtschaftliches Konzept Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, 2019
Landschaftsbild	Ortsbegehung Landschaftsplan der Gemeinde Heist	Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, 2018 Landschaftsplan der Gemeinde Heist, 1994
Flora / Fauna	Biotoptypenkartierung/ Potenzialanalyse Fauna	Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, 2018
Lärmschutz	Straßenlärm Sport- / Freizeitlärm	Kartenservice Umgebungslärm LLUR, www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner + Partner Ingenieure, 04.07.2019
Geobasisdaten		
Liegenschaftskataster	ALKIS	Gemeinde Heist / Landesamt für Vermessung und Geoinformationen (LVermGeo S-H), August 2017
Topographische Bestandsaufnahme	Lage- und Höhenplan / Vermessung	Vermessungsbüro Felshart, Januar 2018

4 Übergeordnete Planung

Die folgenden übergeordneten Planungen sind relevant:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP),
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd (RROPI.),
- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heist

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** liegt die Gemeinde Heist im Ordnungsraum Hamburg und ist dort dem Verdichtungsraum zugeordnet. Ordnungsräume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. Kap. 1.3 LEP).

Die Gemeinde befindet sich innerhalb der 10-km-Umkreise der Mittelzentren im Verdichtungsraum Wedel und Pinneberg. Heist ist dem Mittelbereich der Stadt Wedel zugeordnet (vgl. Kap. 2.2 LEP).



(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

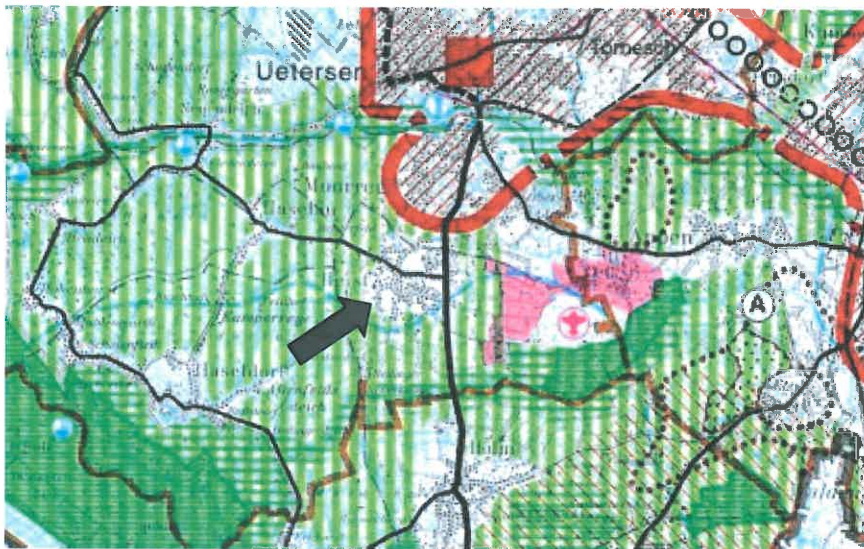
Abbildung 4 Ausschnitt LEP 2010 (ohne Maßstab)

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind im Wesentlichen die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Für den Umfang ist maßgebend, ob die Kommune Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung ist und welche ökologischen, städtebaulichen und infrastrukturellen sowie überörtlichen Aspekte zu beachten sind. Da die Gemeinde Heist keinen entsprechenden Schwerpunkt bildet, ist hier nur jeweils der örtliche Bedarf zu decken (vgl. Kap. 2.3 und 2.5.2 LEP). Zurzeit wird der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) fortgeschrieben. Am 27. November 2018 hat die Landesregierung dem ersten **Entwurf der Planfortschreibung** zugestimmt.

Gemäß Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration, -Landesplanungsbehörde-, vom 27. November 2018 ist für Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ab sofort der aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen anzuwenden. Danach ist der Stichtag nicht mehr der 31.12.2009, sondern Gemeinden können in den ländlichen Räumen jetzt bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 10 Prozent neue Wohnungen bauen und Gemeinden in den Ordnungsräumen 15 Prozent. Der Rahmen gilt jetzt für den Zeitraum 2018 bis 2030. Die Gemeinden sollen durch geeignete Maßnahmen Innenentwicklungspotenziale mobilisieren (vgl. Kap. 3.6.1 Fortschreibung LEP).

Im **Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998** (RegPlan I) wird Heist ebenfalls dem Ordnungsraum Hamburg, sowie dem Nahbereich des Unterzentrums Uetersen zugeordnet und nimmt daher insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen an der Entwicklung dieses zentralen Ortes teil. Der Abstimmung überörtlicher Planungen und Maßnahmen mit dem Unterzentrum Uetersen kommt daher eine besondere Bedeutung zu (vgl. Kap. 5.2 RegPlan. I).

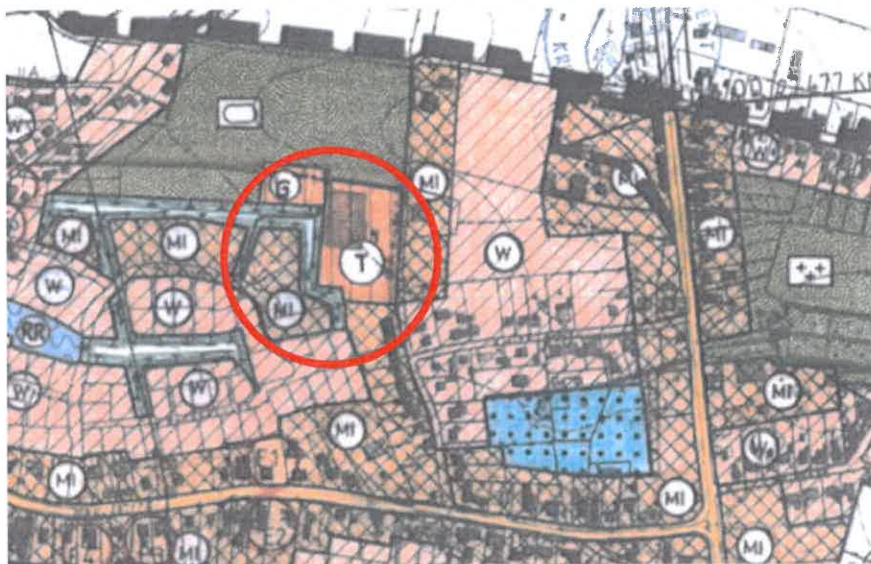


(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

Abbildung 5 Ausschnitt RegPI I (ohne Maßstab)

Die Ortslage ist von einem „regionalen Grünzug“ umgeben. Diese sind in den Ordnungsräumen um Hamburg zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Sie dienen als großräumige, zusammenhängende Freiflächen zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Freiraumerholung. Eine Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gegenüber der Ortslage in der Karte erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten und ist in der kartographischen Darstellung nicht flächenscharf zu sehen (vgl. Kap. 4.2 RegPI. I).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (F-Plan)** der Gemeinde Heist (wirksam seit Dez. 2000) ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 im Wesentlichen als Sonderbaufläche für Tennis dargestellt. Der südwestliche und westliche Teilbereich, in dem sich der Lärmschutzwand befindet, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt. Die Darstellungen werden im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.



(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg.)

Abbildung 6 Ausschnitt F-Plan (ohne Maßstab)

5 Wohnraumpotenziale

Für die Gemeinde Heist liegen zum Wohnungsbestand (Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) folgende Daten vor:

Stichtag	Anzahl WE
31.12.2009	1.190
31.12.2017	1.255
31.12.2018	1.258

(Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung)

Tabelle 2 Anzahl der Wohnungen in Heist

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planung ergibt sich für die Gemeinde Heist bis zum Jahr 2030 ein mögliches Neubauvolumen von 188 neuen Wohneinheiten für den Zeitraum 2018 bis 2030 (= 15% Zuwachs gegenüber dem Wohnungsbestand von 1.255 Wohneinheiten (WE) am 31.12.2017).

Da bis Ende 2018 nach Angaben des Statistikamt Nord 30 Wohnungen in Neubauten genehmigt wurden, von denen 3 Wohnungen realisiert wurden (Daten für das Jahr 2019 liegen derzeit nicht vor), steht noch ein Entwicklungsrahmen von rd. 158 Wohnungen zur Verfügung, von denen 32 Wohneinheiten im B-Plan Nr. 17 realisiert werden sollen.

6 Gutachten / Fachplanungen

6.1 Straßenverkehrslärm

Im Jahr 2002 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft im Einvernehmen mit dem Europäischen Parlament die Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Ziel dieser Richtlinie ist unter anderem eine EU-weite Bestandsaufnahme der Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen. Dazu sind von allen Gemeinden Lärmkarten für die Hauptlärmquellen (Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken, Großflughäfen) auszuarbeiten. Für die Gemeinde Heist liegt die Strategische Lärmkartierung 2017, Stand 18.09.2017 vor (vgl. www.umweltdaten.landsh.de).



(Quelle: LLUR, www.umweltdaten.landsh.de.)

Abbildung 7 Lärmkartierung 2017 (24-Stundenpegel Lden und Nachtpegel Lnight)
(ohne Maßstab)

Die Ermittlung der in den Lärmkarten dargestellten Lärmpegel basiert auf neuen EU-harmonisierten Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Grenz- und Richtwerten ist nur eingeschränkt möglich, da andere Berechnungsverfahren zu Grunde gelegt werden.

Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Angaben in den vorhandenen Regelwerken dennoch zur Orientierung herangezogen werden. Ein gesetzlicher Anspruch auf Lärmminde- rung entsteht dadurch jedoch nicht (vgl. MLUR, Leitfaden für die Aufstellung von Aktionsplänen zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie). Unter Berücksichtigung dieser Daten ist davon auszugehen, dass aufgrund des Verkehrslärms für das Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der Vorsorgewert für reine und allgemeine Wohngebiete in der Nacht von $>50-55 \text{ dB(A) } L_{\text{night}}$ wird auf keiner Teilfläche des Plangebietes erreicht.

6.2 Sport- und Freizeitlärm

Als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt (Graner + Partner Ingenieure, 04.07.2019). Dabei wurden die auf das Plangebiet potenziell einwirkenden Geräuschemissionen von den sich nordwestlich befindlichen Sportanlagen (Fußballplätze und Skater-Anlage) betrachtet. Außerdem wurde gutachterlich bewertet, inwiefern durch die Beseitigung des Lärmschutzwalls Auswirkungen auf das Wohngebiet im B-Plan Nr. 12 zu erwarten sind.

Der Gutachter kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Hinsichtlich der im Zusammenhang mit der Nutzung der **Fußballplätze** zu erwartenden Geräuscheinwirkungen zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an Werktagen sowie Sonntagen innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten unterschritten, also eingehalten werden. Somit ist durch die Nutzung nicht mit einer konkreten Konfliktsituation zu rechnen.
- Die Nutzung der **Skateranlage** führt zu einer Überschreitung der Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie Schleswig-Holstein 2016. Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zum Schutz vor den Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Skateranlage sind aufgrund der gegebenen Abstände nicht effektiv umsetzbar. Innerhalb des Plangebietes kann auf die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nur insofern reagiert werden, dass durch geeignete Grundrisslösungen an den in Anlage 6 des Gutachtens dargestellten Fassadenbereichen (blaue Linie) keine offenbaren Fenster von schutzwürdigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 angeordnet werden. Sollten aktive Schallschutzmaßnahmen im Nahbereich der Skateranlage umgesetzt werden können, so kann durch eine Schallschutzwand gemäß Darstellung in Anlage 7a des Gutachtens die Geräuscheinwirkung so weit reduziert werden, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden.
- Da die Nutzung der Tennisanlage mit Entwicklung des Plangebietes Nr. 17 entfällt, ist zukünftig der **Lärmschutzwall** zum Schutz des westlich bzw. südwestlich gelegenen Mischgebietes nicht mehr erforderlich. Durch die Entfernung des Walls werden somit keine schalltechnischen Nachteile im Bereich des Plangebietes Nr. 17 erwartet.

Die passiven Maßnahmen in Form von geeigneten Grundrisslösungen und nicht zu öffnende Fenster von schutzwürdigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 an definierten Fassadenbereichen werden nicht verfolgt, da für eine effiziente Wirkung primär aktive Maßnahmen realisiert werden sollen. Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden entsprechend den Ausführungen des Schallgutachtens durch eine 2,5 bis 5,0 m hohe Lärmschutzwand an den westlichen, südlichen und östlichen Seiten der Skater-Anlage umgesetzt. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Heist und dem Investor verbindlich geregelt, der vor B-Plan-Satzungsabschluss Rechtskraft erlangen soll.

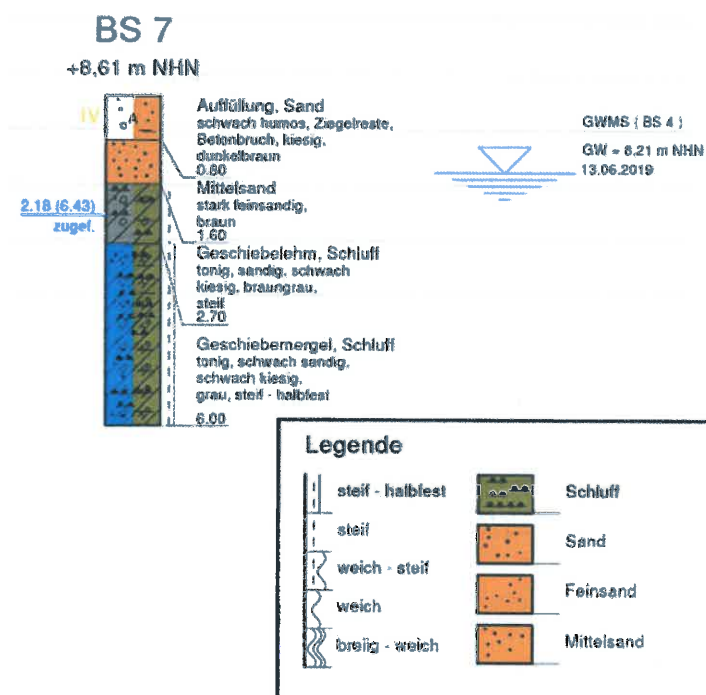


(Quelle: Graner+Partner Ingenieure.)

Abbildung 8 Darstellungen der Schallschutzwand (ohne Maßstab)

6.3 Baugrund / Wasserwirtschaft

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung mit geotechnischem Bericht verfasst (GBU - Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 02.03.2018 / 05.07.2019; Nachtrag 11.07.2019). Dazu wurden im Plangebiet insgesamt 7 Kleinrammbohrungen bis 6,0 m Tiefe erkundet, eine Bohrung wurde zur Grundwassermessstelle ausgebaut. Aus den RKS sowie ergänzend im Bereich des vorhandenen Lärmschuttwalls wurden Bodenproben entnommen und im Labor gem. LAGA und BBodSchG untersucht.



(Quelle: GBU.)

Abbildung 9 Ausschnitt Lageplan Bohrprofile (ohne Maßstab)

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Im Rahmen der Untersuchungen wurden relativ einheitliche Baugrundverhältnisse nachgewiesen. Die Auffüllungen bzw. umgelagerten humosen Sande (Schichten 1 und 2) sind setzungsempfindlich und für die Überbauung nicht geeignet. Diese Böden sind vollständig im Bereich der Bauflächen auszukoffern und gegen verdichtungsfähigen Kiessand zu ersetzen. Die unterlagernden gewachsenen Sande (Schicht 3) mit mindestens mitteldichter Lagerung und der Geschiebelehm (Schicht 4.1) mit steifer Konsistenz sind gering zusammendrückbar und grundsätzlich als ausreichend tragfähig für eine Wohnbebauung (Einfamilien-/Doppelhäuser) bezeichnen. Der in BS 1, 3 und 6 anstehende Geschiebelehm /-mergel mit breiiger und breiiger – weicher Konsistenz ist zunächst als setzungsempfindlich und nicht ausreichend tragfähig zu bewerten.
- Für sämtliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind zumindest im Rahmen der Erdarbeiten Wasserhaltungen vorzusehen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Trockenhaltung der erdberührenden Gebäudeteile sind abhängig von den Gründungstiefen und bei Planungsfortschritt festzulegen. Mit drückendem Grundwasser ist auch schon für nicht unterkellerte Bauwerke zu rechnen.
- Aufgrund der anstehenden Baugrundsichtung und der Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 nicht möglich.
- Aus den chemische Analysen ergeben sich für die analysierten Mischproben MP I - MP III aus 2018 und MP I – IV aus 2019 Zuordnungswerte gem. LAGA (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall) von Z0 bis >Z2. Diese Ergebnisse sind bei der Bauausführung zu beachten. Die analysierte Asphaltprobe MP IV ist nicht pechhaltig.
- Für die Mischproben MP I aus 2018 und MP II aus 2019 wurde eine Bewertung nach BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgenommen. Die entsprechenden Vorsorgewerte werden eingehalten.

Aufbauend auf die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung wurde eine **wasserwirtschaftliches Konzeption** zur Klärung der Randbedingungen für die Regenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung entwickelt (vgl. Kap. 9).

7 Festsetzungen

Die Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Durch die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen werden im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und spezifischen Anforderungen an den Ein- und Mehrfamilienhausbau gleichwertige Lebensbedingungen und einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die wohnbauliche Entwicklung geschaffen.

7.1 Art der Nutzung

Im Plangeltungsbereich werden **Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3 und WA4)** festgesetzt. Im WA1-Gebiet ist vorgesehen, eine seniorengerechte Wohnanlage zu errichten; die WA2- und WA3-Gebiete sollen mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Im WA4-Gebiet ist eine Gruppierung von Einzelhäusern vorgesehen, die das gemeinschaftliche Wohnen fördern.

Zur näheren Erläuterung:

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen, es soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Nach § 4 BauNVO sind hier neben Wohngebäuden im Allgemeinen auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Außerdem dürfen grundsätzlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden. Gem. § 13 BauNVO gehören zu den zulässigen Anlagen ebenfalls Räume für freie Berufe (z.B. Versicherungsmakler). Nur im Ausnahmefall sind in einem WA-Gebiet Beherbergungsbetriebe (z.B. Pension), kleinere Gewerbebetriebe, Verwaltungsgebäude, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zulässig. Von der Rechtsprechung als nicht gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: Wochenendhäuser, Schlossereien, Tischlereien, Fleischereien mit Schlachtbetrieben, Sexshops, Fuhrunternehmen, Diskotheken, KFZ-Reparaturen, Autohandelsbetriebe, Vergnügungsstätten. Als gebietsverträglich eingestuft wurden u.a.: ladenmäßig betriebene Gewerbebetriebe (z.B. Kioske, Friseure, Bäckereien, Fleischereien, Klempner) sowie Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.

Abweichend von dem pauschalen Nutzungskatalog der BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den WA-Gebieten beschränkt. Dabei handelt es sich um die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Mit dieser Einschränkung soll zur Deckung des Wohnraumbedarfs beigetragen und dem beabsichtigten Wohncharakter des Quartiers Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang soll eine Wohnsituation geschaffen werden, die durch nutzungsbedingte Einwirkungen (insbesondere Lärmimmissionen) möglichst wenig beeinträchtigt wird. Gleichzeitig soll auch das potenzielle Verkehrsaufkommen in der Planstraße und der Großen Twiete minimiert werden.

7.2 Maß der Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl, zusammen mit der Zahl der Vollgeschosse und den Höhenfestsetzungen, geregelt.

Die **Grundflächenzahl** wird in den WA1- und WA4-Gebieten, in denen das seniorengerechte Wohnen und das Wohnprojekt vorgesehen sind, jeweils mit GRZ 0,4 festgesetzt. In den übrigen Gebieten, die für Einzelhausbebauung vorgesehen sind, beträgt sie jeweils GRZ 0,3. Damit wird der maximal mögliche Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, der bei GRZ 0,4 liegt, berücksichtigt bzw. unterschritten. Eine GRZ 0,3 bzw. 0,4 bedeutet, dass 30% bzw. 40% der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Stellplätze, Garagen, Zuwegungen und versiegelte Nebenanlagen (z.B. Müllstandorte und Gartenschuppen) um 50% ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich möglich. Durch den auf den Einzelhausgrundstücken reduzierten Versiegelungsgrad wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden im WA-Gebiet minimiert. Gleichzeitig wird ein ausreichender Spielraum gewährt, um das Senioren- und Gemeinschaftswohnen und die Einfamilienhäuser nach individuellen Anforderungen zu errichten.

Entsprechend dem Charakter der näheren Umgebung und unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung sind in den WA-Gebieten maximal zwei **Vollgeschosse** zulässig.

Zur näheren Erläuterung

*Gem. § 2 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) sind oberirdische Geschosse **Vollgeschosse**, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Um ein sogenanntes **Staffelgeschoss** handelt es sich bei einem obersten Geschoss, wenn es gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt ist und über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat.*

Zusätzlich wird die **Höhe der baulichen Anlagen** festgesetzt. Im WA1-Gebiet (Seniorengerechtes Wohnen) wird sie über die Oberkante Gebäudehöhe (OK) definiert, die maximal 12,50 m beträgt. In den Gebieten WA2 bis WA5 wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Trauf- und Firsthöhe definiert, die maximal 7,00 m (Traufhöhe) bzw. maximal 9,50 m (Firsthöhe) betragen. Diese Werte ermöglichen eine ortstypische eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach und zweigeschossige Stadtvillen bzw. sogenannte Toskanahäuser mit flachem Walmdach. Mit den Festsetzungen wird den individuellen Bedürfnissen im seniorengerechten Geschoss- sowie im Eigenheimbau Rechnung getragen, während gleichzeitig die Höhe der Umgebungsbebauung berücksichtigt wird.

Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen wird die Oberkante der Fahrbahnmitte zwischen der das Baugrundstück erschließenden Straße, d.h. die Planstraße A oder die Große Twiete, als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung des zugrunde liegenden Bebauungskonzeptes differenziert für das WA1- auf der einen und die übrigen Gebiete auf der anderen Seite festgesetzt. Für das WA1-Gebiet (seniorengerechtes Wohnen) ist eine **abweichende Bauweise** vorgesehen. Dabei sollen die Regelungen der offenen Bauweise gelten mit der Einschränkung, dass Gebäude von mehr als 50 m zulässig sind.

In den Gebieten WA2 bis WA5 soll eine **offene Bauweise** gelten. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden dabei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gemäß Landesbauordnung mindestens 3 m) und einer Länge von jeweils maximal 50 m errichtet. Die offene Bauweise wird mit Ausnahme des WA4-Gebietes dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die in der offenen Bauweise ansonsten möglichen Hausgruppen (z.B. Reihen- oder Kettenhäuser) sind hier nicht zulässig, da sie nicht dem typischen Erscheinungsbild des Quartiers entsprechen. Mit den Festsetzungen soll ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild mit den benachbarten Baugebieten erreicht werden, während gleichzeitig den jeweiligen Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum eingeräumt wird.

Zur näheren Erläuterung:

Ein **Einzelhaus** ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Mehrere aneinandergebaute Wohngebäude mit getrennten Eingängen (umgangssprachlich als Doppelhaushälften- oder Reihenhausscheiben bezeichnet) bilden insgesamt ein Einzelhaus, wenn sie auf einem gemeinsamen Grundstück stehen. Ein **Doppelhaus** entsteht, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden, die wechselseitig verträglich und aufeinander abgestimmt sind. Eine **Hausgruppe** besteht aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäuden, jeweils getrennt durch Grundstücksgrenzen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden, dabei ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß möglich. Sie werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes in Form von großflächigen Baufenstern festgesetzt, um den Bauherren einen möglichst großen Spielraum zur Positionierung von Gebäuden und versiegelten Flächen einzuräumen. Dabei beträgt der Abstand in den WA-Gebieten zu den öffentlichen Straßenflächen, zu den Nachbargrundstücken, zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zu den mit Leitungsrecht belasteten Flächen je 3 m, entsprechend dem Mindestabstand gem. LBO. Der tatsächlich erforderliche Grenzabstand der Gebäude ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu überprüfen.

Nebenanlagen und befestigte Wege sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Stellplätze gelten Einschränkungen (vgl. Kap. 9).

8 Immissionsschutz

Die Festsetzung des vorhandenen Lärmschutzwalls an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird aus dem B-Plan Nr. 12 unverändert übernommen. Der Wall wurde seinerzeit zum Schutz des geplanten Mischgebietes vor Lärm von den nördlich angrenzenden Nutzungen (Bauhof und Sportplätze) errichtet und hat eine Kronenhöhe von min. 3,50 m über Gelände der nördlich angrenzenden Flächen (Flurstück 10/3). Mit dem Wall sind auch die entsprechenden Bepflanzungen, die im B-Plan Nr. 12 geregelt wurden, dauerhaft zu erhalten.

Da die Tennisplätze entfallen, ist der ebenfalls im B-Plan Nr. 12 vorgesehene Lärmschutzwall im westlichen Plangebiet nicht mehr erforderlich. Eine entsprechende Überprüfung ist im schalltechnischen Prognosegutachten erfolgt (vgl. Kap. 6.2).

9 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt vorrangig über die Straße Im Grabenputt. Die Planstraße A führt im Ringschluss von der Gemeindestraße Im Grabenputt zur Gemeindestraße Große Twiete, eine Wendeanlage ist nicht erforderlich. Einzelne Grundstücke sind direkt über die Große Twiete angeschlossen.

Die Verkehrsflächen sollen möglichst gering, jedoch leistungsfähig dimensioniert sein, um dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen. Daher wird die Planstraße als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg vorgesehen. Sie erhält einen Gesamtquerschnitt von 6,50 m (0,5 m Bankett, 5,50 m Fahrbahn, 0,5 m Bankett).

Grundsätzlich sind im Plangebiet je Wohneinheit 2 **Stellplätze** auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Für das Seniorengerechte Wohnen werden die erforderlichen Stellplatzflächen als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze - GSt“ in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird die bauliche Nutzung der Flächen in diesem Bereich mit dem höchsten Stellplatzbedarf geordnet. Auf den übrigen Grundstücken können die Stellplätze nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben angeordnet werden.

Die Ableitung des **Oberflächenwassers** von den geplanten Grundstücken erfolgt über offene Mulden. Dazu werden auf den Grundstücken entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Der im WA1-Gebiet vorhandene Graben, der zur Entwässerung der Tennisanlage diente, wird aufgehoben und als Entwässerungsmulde an der westlichen Plangebietsgrenze wieder hergestellt. Das Oberflächenwasser von den Straßenverkehrsflächen wird über Pflastermulden im Straßenraum abgeleitet. Das überwiegende Oberflächenwasser wird im nordwestlichen Plangebiet gedrosselt in das vorhandene Grabensystem eingeleitet. Unter Berücksichtigung vorhandener Kapazitäten entwässern Teilflächen im östlichen Plangebiet in die Bestandsleitungen in der Großen Twiete und des westliche Straßenabschnitts in den Regenwasserkanal in der Straße Im Grabenputt.

Die **Schmutzwasserentsorgung** für das gesamte Plangebiet erfolgt über das vorhandene Kanalnetz in der Straße Im Grabenputt. Für die geplanten Grundstücke im nordöstlichen Plangebiet wird ein Leitungsrecht festgesetzt, um die Führung der Schmutzwasserleitung über die Privatgrundstücke bis zur Planstraße zu ermöglichen.

Zur näheren Erläuterung:

Die Festsetzung von **Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten** im Bebauungsplan hat lediglich Hinweis-Charakter für die Grundstücksnutzer, bei der Bebauung und Nutzung des Grundstücks die sich aus der Leitungsführung ergebenden Anforderungen wie Mindestabstände zu berücksichtigen. Dadurch wird verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Die Festsetzung allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht, sondern weist lediglich auf eine erforderliche Duldungspflicht des Grundstückseigentümers gegenüber dem / den Begünstigten hin. Für die Absicherung entsprechender Nutzungsrechte bedarf es nachfolgend der Eintragung im Grundbuch.

Die **Abfall- und Wertstoffbeseitigung** erfolgt durch den Kreis Pinneberg, Fachdienst Abfall in Verbindung mit dem Dualen System Deutschland (DSD). Die Befahrbarkeit der Planstraße mit Müllfahrzeugen ist gegeben. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sieht auf Grund beengter räumlicher Verhältnisse keine Zufahrt durch Müllfahrzeuge vor. Die Müllbehälter der hier vorgesehenen vier Wohngrundstücke werden am Tag der Abholung an der Planstraße bereitgestellt.

10 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften gem. § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) erlassen, um ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild und eine gestalterische Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten. Um dabei eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt insbesondere für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mehrfamilien- und Einzelhausbebauung zu ermöglichen, werden nur einzelne, grundlegende Festsetzungen getroffen.

Nach § 50 LBO sind für bauliche Anlagen **Stellplätze oder Garagen** in ausreichender Größe und in geeigneter Beschaffenheit (notwendige Stellplätze oder Garagen) sowie Abstellanlagen für Fahrräder herzustellen. Ihre Anzahl und Größe richtet sich nach Art und Anzahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen. Gem. § 84 LBO kann die Gemeinde die Zahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze oder Garagen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festsetzen. Für das Plangebiet wird daher festgelegt, dass je Wohneinheit im Plangebiet zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachzuweisen sind. Dadurch wird dem wachsenden Pkw-Aufkommen Rechnung getragen und vermieden, dass der Parkdruck in den umgebenden öffentlichen Straßen verschärft wird.

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur ausreichenden Durchgründung des Plangebietes sind nur **Einfriedungen** in Form von landschaftstypische Laubhecken zulässig. Diese Hecken sollen für ein einheitliches Gesamtbild mindestens 0,70 m und maximal 1,25 m hoch sein. Dabei können auf den Grundstücksseiten der Hecken zusätzlich Zäune angeordnet werden, die die Hecken jedoch nicht überragen dürfen. Zu beachten ist dabei, dass die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke oberhalb 0,7 m Höhe über der Fahrbahnoberkante von baulichen Anlagen, Einfriedungen und Bewuchs sowie jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten sind. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von über 2,0 m.

11 Grünordnung

Der im Nordwesten des Plangebiets vorhandene Lärmschutzwall wird einschließlich der vorhandenen Bepflanzung als zu erhalten festgesetzt. Dabei handelt es sich entsprechend den seinerzeitigen Festsetzungen im B-Plan Nr. 12 um dreireihige Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m. Die Arten sind in den Pflanzvorschlägen in Kap. 12.3 aufgeführt.

Südlich bzw. östlich der am Lärmschutzwall entlang verlaufenden Planstraße wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Hier ist eine Reihe von 8 mittel- bis großkronigen Laubbäumen anzupflanzen. In diesem Bereich sind bereits Bäume vorhanden. Sofern davon einzelne Bäume erhaltenswert sind und mit angemessenem technischem Aufwand erhalten werden können, wenn anstelle des Fußweges die Planstraße hergestellt wird, dürfen die Neupflanzungen in der entsprechenden Anzahl reduziert werden.

Zur Oberflächenentwässerung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. In den im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Konzeption ausgewiesenen Bereichen sind Mulden anzulegen, mit Landschaftsrasen anzusäen und von einer Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten.

12 Landschaftsplanerische Grundlagen

12.1.1 Rechtlicher Hintergrund

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind. Die hier zusammengestellten landschaftsplanerischen Grundlagen bieten die zu diesen Belangen notwendigen Informationen und Prüfungsergebnisse.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

12.1.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

12.1.2.1 Schutzgebiete und -objekte

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Natura 2000- oder Naturschutzgebiete vorhanden. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

Besonders geschützte Biotope (§21 LNatSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Westen des Plangebietes wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 überplant, der derzeit als Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist.

12.1.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstypen

Nach § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Januar 2018 eine Geländebegehung. Tabelle 3 nennt die dabei innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend erfassten, vorkommenden Biotoptypen.

Tabelle 3 Biototypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen

Biotop- und Nutzungstypen / Lage und Beschreibung
Parkplatz
Südlicher Bereich des Plangebiets
Ascheplatz (Sxt)
Nördlich und nordwestlich an den Parkplatz angrenzende Tennisplätze
Sporthalle (SEh)
Ein Viertel des Plangebiets einnehmend in der nordwestlichen Ecke gelegen
Urbanes Ziergehölz und –staudenbeet (SGs)
Südlich des westlichen Tennisplatzes gelegen mit u.a. Rhododendron, Kirschlorbeer
Gehölzjungaufwuchs
Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets Fläche mit Jungaufwuchs aus Schwarz-Erlen (<i>Alnus glutinosa</i>)
Brombeerflur (RHr)
Nördlich der Tennishalle gelegen
Lärmschutzwall (XAw)
An der südlichen Grenze des Plangebiets, entlang der Grenze zum Parkplatz - Bewuchs aus überwiegend Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.) Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets - Bewuchs mit u.a. Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) und Weide (<i>Salix spec.</i>) in Baum- und Strauchschicht mit Stammdurchmessern von höchstens 30 cm. Aber auch einige Bereiche mit ausschließlich Bewuchs aus Gräsern. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets, angrenzend an die Jungaufwuchsfläche - Bewuchs überwiegend aus Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.) und Gräsern Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets, direkt angrenzend an die Jungaufwuchsfläche - Baumschicht aus Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Strauchschicht aus Schwarzem Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) und Hasel (<i>Corylus avellana</i>), in der Krautschicht dominiert Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.)
Aufschüttung (XAs)
Außerhalb des Plangebiets an der nördlichen Grenze zwischen Fußballplatz und Grundstücksgrenze. Aufschüttung bewachsen mit Weiden (<i>Salix spec</i>) und vereinzelt Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Gehölzgruppe
Gehölzgruppe aus u.a. Weide, Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) an der nördlichen Grenze des Plangebiets
Zierhecke
Abgrenzung des Tennisplatzes zum Parkplatz; Zierhecke aus Thuja

Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (HRy)
- Baumreihe, häufig mehrstämmig, aus überwiegend Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) sowie vereinzelt Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) mit Stammdurchmessern von höchstens 30 cm an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets zwischen Graben und Tennishalle - Baumreihe aus überwiegend Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) sowie vereinzelt Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) mit Stammdurchmessern von höchstens 35 cm an der östlichen Grenze des Plangebiets zwischen Graben und Grundstückszaun - Baumreihe aus Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) mit Stammdurchmessern von höchstens 30 cm entlang der nördlichen Grenze des östlichen Tennisplatzes - Baumreihe, z.T. mehrstämmig, z.T. eng stehend: 5 x Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), 5 x Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), 2 x Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>); Stammdurchmesser meist 25 cm; östlich des Weges ab Im Grabenputt - Baumreihe aus überwiegend Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) sowie vereinzelt Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) mit Stammdurchmessern von höchstens 30 cm am Fuß des Lärmschutzwalls an der östlichen Grenze des Plangebiets
Gebüschreihe
Entlang des westlichen Grabens überwiegend aus Weide, vereinzelt Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Sonstiger Graben (FGy)
- Entlang der südwestlichen und westlichen Grenze des Plangebiets verlaufend, stehend - Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufend, stehend
Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy)
- Linde (<i>Tilia cordata</i>) (Ø 40 cm) an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets; gehört zu einer Baumreihe, die sich in nördliche Richtung erstreckt - Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) (Ø 30 cm) am Fuß des Lärmschutzwalls an der östlichen Grenze des Plangebiets - Tanne (Ø 30 cm) auf der Böschung des Lärmschutzwalls an der östlichen Grenze des Plangebiets - Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) (Ø 20 cm) am Fuß des Lärmschutzwalls südlich des Parkplatzes - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) (Ø 30 cm) am Fuß des Lärmschutzwalls südlich des Tennisplatzes - Weide (<i>Salix spec.</i>) (2x Ø 20 cm) am Fuß des Lärmschutzwalls südlich des Tennisplatzes 3 Hainbuchen (<i>Carpinus betulus</i>) (jeweils Ø 30 cm) westliche der Baumreihe im Westen der Tennishalle - Weide (<i>Salix spec.</i>) (3 x Ø 25 cm) nördlich der Tennishalle

In Tabelle 4 ist die ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit dieser Biotoptypen dargestellt.

Tabelle 4 Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum

Biotop- /Nutzungstyp	Schutzstatus	Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit
Parkplatz	/	gering
Ascheplatz (SXt)	/	gering
Sporthalle (SEh)	/	gering
Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet	/	gering
Jungaufwuchs	/	allgemein
Brombeerflur (RHr)	/	gering
Lärmschutzwall (XAw)	/	allgemein
Aufschüttung (XAs)	/	allgemein
Zierhecke	/	gering
Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (HRy)	/	allgemein
Gebüschreihe	/	allgemein
Sonstiger Graben (FGy)	/	allgemein
Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy)	/	allgemein

* Einstufung entsprechend Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“

Tiere: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung

Allgemein ist festzustellen, dass die für die Bebauung vorgesehene Tennisanlage eine nur geringe Lebensraum- und Habitatfunktion für Tiere haben kann. Die das Plangebiet begrenzenden und auch im Umfeld vorkommenden Gehölzstrukturen dürften weit verbreiteten und anpassungsfähigen Tierarten Lebensraum bieten.

Für das Plangebiet und seine Umgebung ist unter dem Aspekt des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine Potenzialabschätzung für die Tierwelt durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob gem. § 7 BNatSchG streng geschützte oder besonders geschützte Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sein können.

Vögel

Es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor. Allerdings sind alle einheimischen Vogelarten nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt. In den das Plangebiet begrenzenden Gehölzstrukturen (Baumreihen, Gebüschreihen, Knick, Gehölze auf den Lärmschutzwällen) ist das Vorkommen häufiger und ungefährdeter **Brutvogelarten** möglich. Grundsätzlich sind in diesen Gehölzstrukturen Arten zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind.

Es ist davon auszugehen, dass Gebüsche im Plangebiet potenzielle Brutstandorte von **Gehölz-freibrütern** sind. Hierzu zählen z.B. Buchfink (*Fringilla coelebs*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Gehölzhöhlenbrüter einschl. Nischenbrüter

Die Bäume im Plangebiet stellen potenzielle Brutstandorte der **Gehölzhöhlenbrüter** einschließlich der **Nischenbrüter** dar. Von den Arten dieser Gilde können z.B. vertreten sein: Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Feldsperling (*Passer montanus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*).

Am **Boden brütende Arten** der Gehölze, wie z.B. Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und Fitis (*Phylloscopus trochilus*) können möglicherweise in den Gehölzbeständen brüten.

Die Verbotsbestände des § 44 (1) Satz 1 bis 3 (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst, solange Maßnahmen wie z.B. Fällungen und Rodungen von Gehölzen nicht innerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden. Kann der Beginn der Maßnahmen nicht außerhalb dieses Zeitraumes gelegt werden, ist eine vorherige Begehung durchzuführen und ggf. eine Genehmigung / Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG einzuholen bzw. eine Betroffenheit auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass für die Brutvögel im Plangebiet keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung entstehen. Es sei darauf hingewiesen, dass sowohl in Bezug auf Brutplätze als auch in Bezug auf das Nahrungsangebot in der Umgebung des Plangebietes Ausweichmöglichkeiten für die potenziellen Brutvögel vorhanden sind.

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich durch die mit der Planung vorbereiteten Baumaßnahmen nicht.

Fledermäuse

Auch alle europäischen **Fledermausarten** sind durch ihre Aufnahme in den Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG streng geschützt. Für sie gelten ebenfalls die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1), Satz 1 bis 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Im Plangebiet fehlen Altbäume, die als Quartierstandorte von Fledermäusen besonders geeignet wären. Der Dachüberstand der Tennishalle kommt als Quartiersstandort von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in Betracht.

Damit keine Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) auftreten, ist die Tennishalle vor dem Abriss auf mögliche Quartiere zu untersuchen. Sollten Quartiere festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen zu treffen (Bauzeitregelung)

Fazit: Dem **Schutzgut Arten und Lebensräume** insgesamt ist im Plangebiet, eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung zuzuordnen. Die **Fauna** als Teil des Schutzgutes Arten und Lebensräume besitzt eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich.

12.1.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild

Der Zustand der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild / Ortsbild, wird in den folgenden Tabellen beschrieben und bewertet.

Tabelle 5 Schutzgut Boden	
Bestand/ Vorbelastungen	Laut Bodenkarte Schleswig-Holstein (1:25000) steht im Untersuchungsgebiet der Bodentyp Gley-Podsol aus Fein- bis Mittelsand mit Orterde oder Ortstein an. Er weist ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität, sowie eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Durch die Nutzung als Tennisanlage ist der Boden stark anthropogen überprägt. Die Baugrunduntersuchung zeigt, dass die ersten 0,6 m mit Sand aufgefüllt sind. Darunter lagern Mittelsande über Geschiebemergel bzw. Schluff oder Geschiebelehm und Sand in Wechsellagen. Der Geschiebelehm bzw. -mergel beginnt zwischen 1,4 m und 2,5 m unter der Geländeoberkante.*
* Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, Feb. 2018	
Bewertung	Auf Grund der starken anthropogenen Überprägung: Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

Tabelle 6 Schutzgut Wasser	
Bestand/ Vorbelastungen	<u>Grundwasser:</u> In dem Sand über dem Mergel ist von einem Stauwasserhorizont auszugehen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung ist dort ein Stauwasserstand in Tiefen zwischen 0,33 m und 0,85 m anzutreffen. <u>Oberflächengewässer</u> Im Plangebiet sind zwei Entwässerungsgräben vorhanden. Zur Wasserqualität der Gräben stehen keine Daten zur Verfügung. Es besteht die Möglichkeit von Stoffimmissionen aus angrenzenden Nutzungen wie Siedlungsflächen und Tennisanlage.
Bewertung	Bezogen auf den Gebietswasserhaushalt und im Hinblick auf die geringe Größe des Änderungsbereichs sowie die anthropogene Überprägung: Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

Tabelle 7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	
Bestand/ Vorbelastungen	<u>Optischer Eindruck:</u> Das Ortsbild im Plangebiet wird durch die Tennisanlage mit Tennisplätzen und Tennishalle dominiert. Es steht demnach die anthropogene Nutzung im Vordergrund. Natürliche Elemente fehlen in diesem Bereich. Die Baumreihen und die teilweise mit Gehölzen bewachsenen Lärmschutzwälle bilden eine randliche Kulisse. Diese Kulisse und die Gehölzungaufwuchsfläche werten das Ortsbild hinsichtlich seiner Vielfalt und Natürlichkeit auf.
Bestand/ Vorbelastungen	<u>Lärm:</u> Im Plangebiet sind zeitweise Beeinträchtigungen durch den nördlich angrenzenden Sportplatz anzunehmen.
Bewertung	Allgemeine bis geringe Naturnähe und Vielfalt Allgemeine bis geringe Bedeutung / Empfindlichkeit

12.1.3 Ziele und Grundsätze der Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Gemeinde Heist (1994) beschäftigt sich die landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption auch mit der Siedlungsentwicklung (Kap. 4.4). Dort werden u.a. Anforderungen an die Gestaltung neuer Bauflächen genannt. Die Anforderungen beziehen sich auf die Schonung von Ressourcen und der Schutzgüter. Bezogen auf das Plangebiet lassen sich die Anforderungen konkretisieren und als Grundsätze formulieren, die in das Bebauungskonzept und in die Festsetzungen des B-Planes einfließen sollten:

Arten- und Lebensräume

- Begrünung der Bauflächen

Boden

- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Vermeidung von Stoffeinträgen
- Minimierung von Bodenabtrag

Wasser

- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Freihaltung geeigneter Rückhaltezonen für Oberflächenwasser
- Begrünung und Bepflanzung

Klima und Luft

- Verwendung Klima schonender Versiegelungsformen (offenporige Pflaster)
- Pflanzung von Bäumen / Strauch- und Gebüsch- Anpflanzungen

Landschaftsbild

- Begrünung der Bauflächen

Mensch (Wohnumfeld/Erholung)

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsbereichs.

12.1.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 werden im Geltungsbereich folgende Veränderungen vorbereitet:

- Bau einer Planstraße
- überbaubare Grundstücksflächen für Wohnbebauung und Stellplätze)

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich. Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung
- Bodenabtrag und Versiegelung
- Verlegung und Verrohrung bzw. Überbauung von Entwässerungsgräben, deren Funktion jedoch erhalten bleibt.

Die faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung (s.o. Schutzgut Arten und Lebensräume) kommt aufgrund der bestehenden Habitatstruktur, der zu erwartenden Artenvorkommen und der bestehenden Ausweichmöglichkeiten zu folgendem Ergebnis: Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.**

12.2 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Regelung des § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit wird für das hier geplante Vorhaben kein Ausgleich erforderlich.

12.3 Pflanzhinweise

Bäume für die Pflanzung in der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume und Sträucher für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeissblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinos	Schlehe

Salix Spee	Strauchweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel- Eiche

Lebende Hecken zur Einfriedung als Abgrenzung zum öffentlichen Raum

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Liguster	Ligustrum vulgare
Acer campestre	Feld-Ahorn

13 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG (**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**) ist es u.a. verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Wenn während der Erdarbeiten **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Auffälligkeiten im Boden hinsichtlich **schädlicher Bodenveränderungen, Altlablagerungen und/oder Altstandorte** während der Bauausführung sind dem Fachdienst Umwelt – Bodenschutz – zu melden und Maßnahmen abzustimmen. Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Der Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Die Gemeinde Rellingen ist in der Anlage zu § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H nicht als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen gelistet. Insofern ist davon auszugehen, dass keine **Kampfmittelbelastung** im Plangebiet besteht. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

14 Kosten

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Erschließung des Gebietes entstehen der Gemeinde Heist keine Kosten. Die Herstellung von verkehrlichen und wasserwirtschaftlichen Erschließungsanlagen wird vom Investor getragen. Die Straßenverkehrsflächen werden der Gemeinde gewidmet.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Heist am gebilligt.

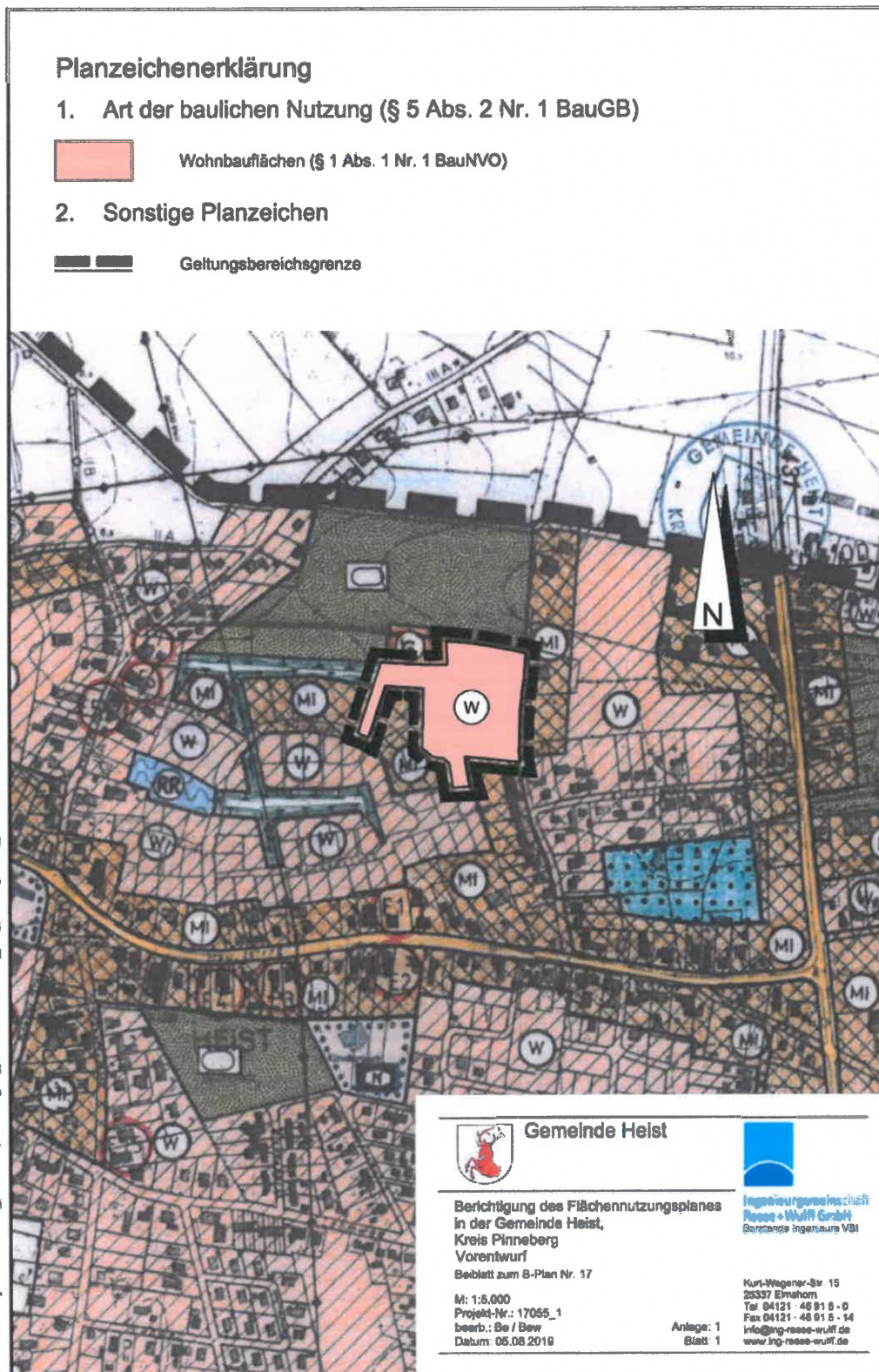
Heist, den

.....

Der Bürgermeister

15 Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

(ohne Maßstab)



W:\Projekt\17055_1\Stadtplanung3_Vorentwurf\FP_01_1.dwg, FP_01, 06.08.2019 11:37:07

