

**Gemeinde Heist**

**Beschlussvorlage**

**Vorlage Nr.: 274/2009/HE/BV**

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 04.11.2009
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	30.11.2009	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Heist	07.12.2009	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	14.12.2009	öffentlich

**Antrag der CDU-Fraktion zur Prüfung der Errichtung einer Solaranlage auf dem neuen Dach des Feuerwehrgerätehauses**

**Sachverhalt:**

Der beigefügte Antrag ist in der Verwaltung eingegangen und soll rechtzeitig vor Baubeginn der neuen Fahrzeughalle durch die gemeindlichen Gremien beraten werden.

Der Antrag sieht

- a) die Prüfung der Errichtung einer Solaranlage auf dem Süddach und
- b) einen möglichen Folgeantrag für die Vermarktung dieser Fläche an eine Bürgersolar GbR

vor.

Näheres wird im Rahmen der Sitzungen durch die Fraktion vorgetragen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Bau von Anlagen zur Produktion alternativer Energien wird natürlich grundsätzlich befürwortet, wobei die Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen im Vorwege detailliert geprüft werden muss. Die von der Gemeinde beauftragte Architektin Frau Heppner ist über den Antrag der CDU-Fraktion informiert und hat den Bau, gemeinsam mit dem beauftragten Statiker, bereits in den Berechnungen berücksichtigt.

**Finanzierung:**

Die Wirtschaftlichkeit einer Solaranlage soll erst geprüft werden, sofern die Gemeinde sich grundsätzlich für den Bau einer solchen Anlage ausspricht. Angaben zu Kos-

ten und Finanzierung können deshalb erst in möglichen Folgeberatungen genannt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Feuerwehrangelegenheiten empfiehlt:

Der Finanzausschuss empfiehlt:

Die Gemeindevertretung beschließt:

Der Bau einer Solaranlage auf der Südseite des Daches der zukünftigen Fahrzeughalle der freiwilligen Feuerwehr wird befürwortet.

Der Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt, bis zur kommenden Sitzungsperiode mit Fachleuten und möglichen Investoren Gespräche zu führen, um dann eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorlegen zu können.

---

Neumann

**Anlagen:**

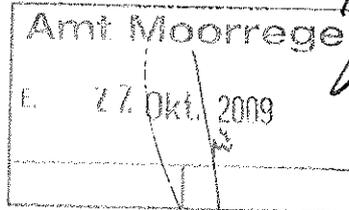
- Antrag



CDU-Heist · J. Behrmann · Buchenweg 11 · 25492 Heist  
j.behrmann-heist@t-online.de

FTS H. Goetze

Herrn Bürgermeister  
Jürgen Neumann  
Hauptstr. 53  
25492 Heist



Vorlage: BA  
FA  
GV

Datum 26.10.2009

ANTRAG DER CDU FRAKTION

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
die CDU – Heist stellt folgenden Antrag:

Betr. Feuerwehrgerätehaus Neubau.

Bei der Planung unseres Feuerwehrgerätehaus soll für die Südseite des Daches die Statik und die technische Machbarkeit für eine Solaranlage gerechnet werden. Wir möchten eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Bau einer „Bürgersolaranlage“ nach dem Beispiel Holm oder Tornesch durchführen lassen.

Unserer Meinung nach sind die technischen Voraussetzungen für solch eine Anlage gegeben: Mindestgröße der Fläche > 250 Quadratmeter, Ausrichtung nach Süden und eine Tragfähigkeit des Daches von 38 Kilogramm pro Quadratmeter. Diese Zahlen sollten bestätigt oder bei Tragfähigkeitsproblemen vor Baubeginn neu gerechnet werden. Über diese Zahlen sollte dann abgestimmt werden.

Bei positiver Abstimmung stellt die CDU den Antrag zum Bau einer Bürgersolaranlage, an der sich einzelne Bürger beteiligen können. Auch hier werden wir weitere Informationen zur Abwicklung dieses Projektes einfordern und uns fachlich beraten lassen.

Jörg Behrmann

(Fraktionsvorsitzender)



**Gemeinde Heist**

**Beschlussvorlage**

**Vorlage Nr.: 278/2009/HE/BV**

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 05.11.2009
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist		öffentlich
Gemeindevertretung Heist		öffentlich

**Abschließender Beschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung des Landschaftsplanes**

**Sachverhalt:**

Die öffentliche Auslegung des Planes samt Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen.

Die während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken können dem beigefügten Abwägungsvorschlag entnommen werden.

Der Abwägungsentwurf schlägt außerdem vor, wie mit den Stellungnahmen umgegangen werden könnte.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Abwägungsvorschlag zu folgen und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes zu beschließen.

**Finanzierung:**

Die Planungskosten stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Änderung des Landschaftsplanes für das Gebiet westlich der Bundesstraße 431, nördlich der Straße „Kreuzweg“, südlich der Straße „Lehmweg“ und östlich der Straße „Kiefenweg“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behör-

den und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

- a) berücksichtigt werden die Stellungnahmen von ...,
- b) teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von ...,
- c) nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von ....

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Planes zur Genehmigung mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Die Gemeindevertretung beschließt die 2. Änderung des F-Planes und die Änderung des Landschaftsplanes.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die 2. Änderung des F-Planes und die Änderung des Landschaftsplanes zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

---

Neumann

**Anlagen:**

- Abwägungsvorschlag
- Planzeichnung
- Begründung

**Gemeinde Heist**

**Begründung zur  
2. Änderung des Flächennutzungsplans  
„Gewerbliche Baufläche westlich B 431 und nördlich  
Kreuzweg“**

Stand: Vorlage Feststellungsbeschluss 13.11.2009

**Auftraggeber:**

Gemeinde Heist  
über Amt Moorrege  
Amtsstraße 12, 25436 Moorrege

**Auftragnehmer:**

**Arbeitsgemeinschaft**

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE

 **ELBBERG**

STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74a, 20251 Hamburg

Tel. 040 460955-60

Fax 040 460955-70

E-Mail [mail@elbberg.de](mailto:mail@elbberg.de)

Städtebauliche Planung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

**susanne brehm\_ annette schäfer\_ frank slegers  
die landschaftsarchitekten**

Eifflerstraße 1, 22769 Hamburg

Tel. 040 43273027

Fax 040 43273026

E-Mail [mail@landschaftsarchitektinnen.com](mailto:mail@landschaftsarchitektinnen.com)

Landschaftsplanung / Umweltbericht

Bearbeitung:

Susanne Brehm

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes / Bestand</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>4</b>
3.1	Regionalplan .....	4
3.2	Landschaftsplan .....	5
<b>4</b>	<b>Wirksamer Flächennutzungsplan</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Darstellungen</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
7.1	Ausgangsdaten .....	7
7.1.1	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile .....	7
7.2	Biotische Faktoren .....	8
7.2.1	Bestandserfassung Faktor Pflanze.....	8
7.2.2	Bestandserfassung Faktor Tier .....	9
7.3	Abiotische Faktoren.....	10
7.3.1	Bestandsfaktor Boden .....	10
7.3.2	Bestandsfaktor Wasser .....	10
7.3.3	Klima/Luft.....	11
7.3.4	Bestandsfaktor Landschaftsbild.....	11
7.3.5	Bestandsfaktor Mensch.....	11
7.3.6	Abgrenzung von Wirkungsbereichen und Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades.....	12
7.3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
7.3.8	Alternative Standortprüfung.....	12
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	13
7.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
7.4.2	Schutzgut Boden und Wasser .....	14
7.4.3	Schutzgut Klima / Luft .....	14
7.4.4	Schutzgut Landschaft.....	14
7.4.5	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz.....	14
7.5	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	14
7.5.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen .....	15
7.5.2	Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust).....	15
7.5.3	Biotoperhalt mit Funktionsverlust.....	15
7.5.4	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs.....	15
7.6	Geplante Maßnahmen für die Kompensation und Bilanzierung .....	16
7.7	Zusammenfassung.....	16
<b>8</b>	<b>Flächen</b> .....	<b>16</b>
<b>Anlage:</b>	Bestandserfassung Amphibien, Vögel und Fledermäuse und artenschutzfachliche Betrachtung, Juni 2009	

## 1 Planungsanlass

Die Aufstellung dieser 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde beschlossen, um gewerbliche Bauflächen am südlichen Rand der Ortslage Heist bauleitplanerisch vorzubereiten. Durch das vorgesehene Gewerbegebiet nördlich des Kreuzweges und westlich des B 431 (Wedeler Chaussee) sollen Gewerbeflächen für den örtlichen Bedarf bereitgestellt werden.

Die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 431 bietet Standortvorteile für Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe oder die Verlagerung bestehender Betriebe aus der Ortslage.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431“ der Gemeinde Heist.

## 2 Lage des Plangebietes / Bestand

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Ortslage Heist und umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha. Im Süden wird das Plangebiet durch den Kreuzweg, im Westen durch den vorhandenen Wald, im Osten durch den Gehölzbestand entlang der B 431 und im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Tannenstraße und am Lehmweg begrenzt.

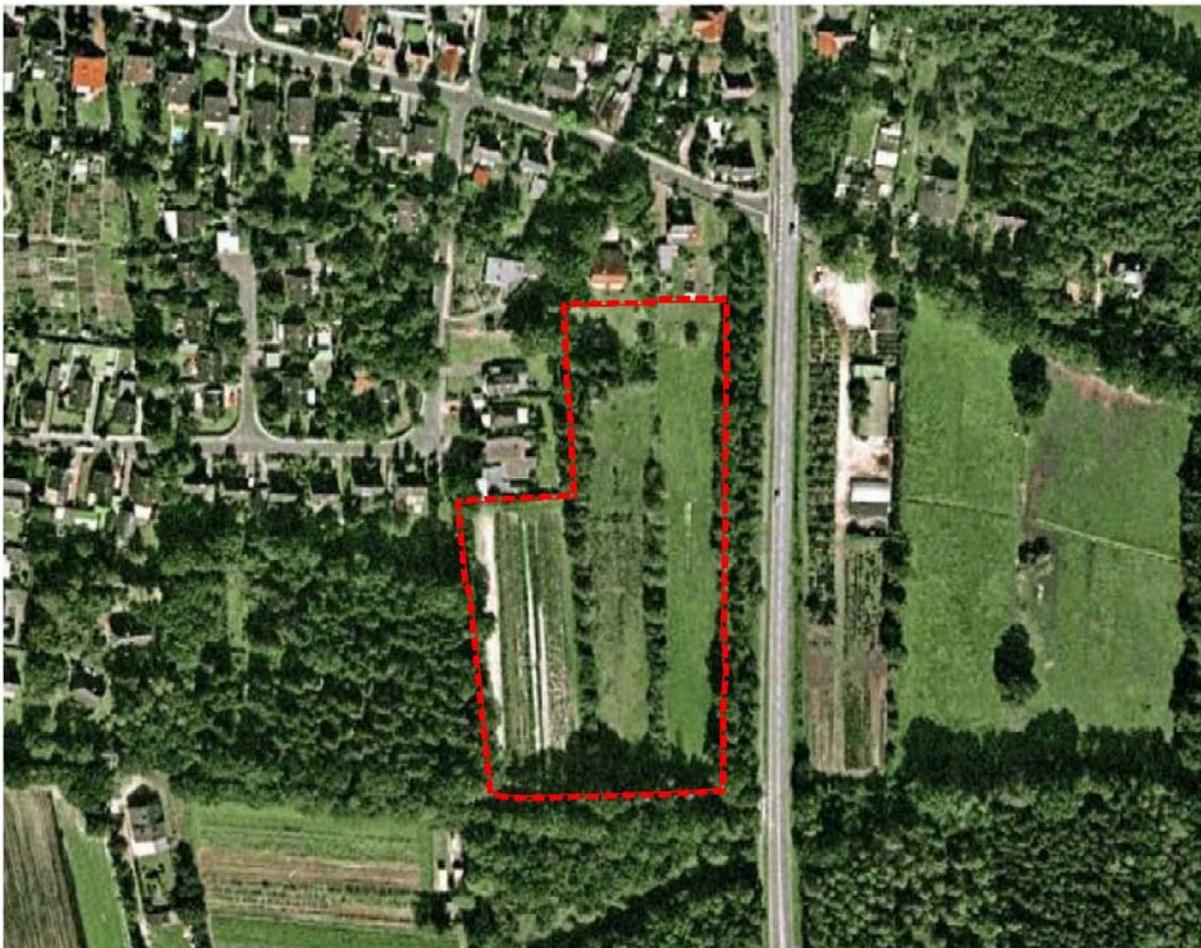


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Der westliche Teil wurde ehemals als Baumschulgelände genutzt. Entlang der Grundstückspartellen und parallel zum Kreuzweg sind Knickstrukturen vorhanden. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

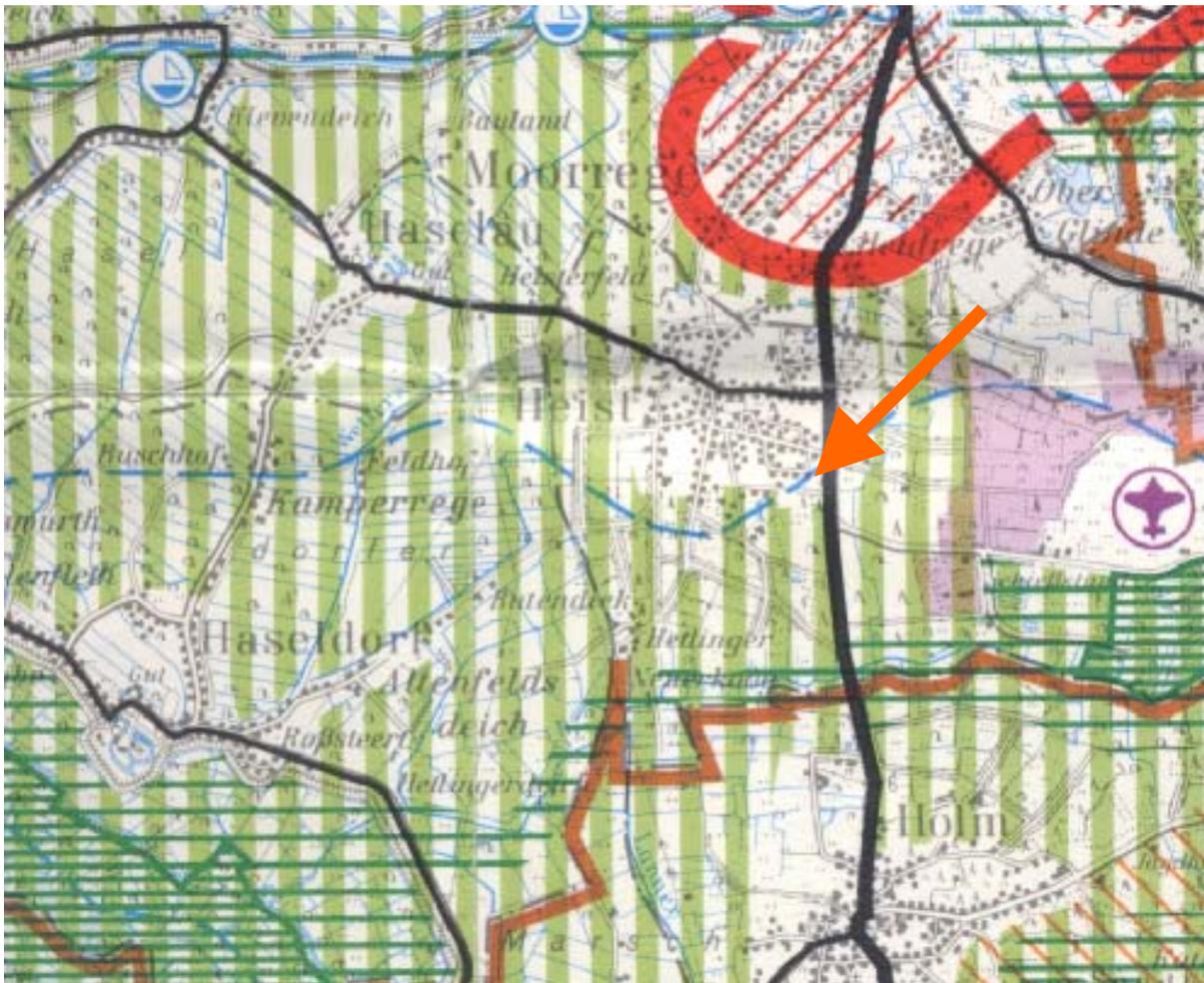


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (oranger Pfeil), ohne Maßstab

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Es liegt am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (siehe Abb. 2).

Die durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplans getroffenen Darstellungen als gewerbliche Baufläche und Grünfläche stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

### 3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Heist sind im Plangebiet entlang der Grundstückspartellen pflegebedürftige Knicks (und Redder) und westlich der B 431 vorhandener Wald dargestellt. Östlich der B 431 und südlich des Kreuzweges verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Darstellung der Grenze der baulichen Entwicklung verläuft am rückwärtigen Rand der bestehenden bebauten Grundstücke an der Tannenstraße und am Lehmweg.

Eine Änderung des Landschaftsplans ist erforderlich und wird parallel durchgeführt.

## 4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entlang der B 431 sind Flächen für Wald dargestellt. Die B 431 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet (siehe Abb. 3). Südlich des Kreuzweges ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes gekennzeichnet. Die bestehende Bebauung entlang der Tannenstraße und des Lehmweges ist als Wohnbaufläche dargestellt.

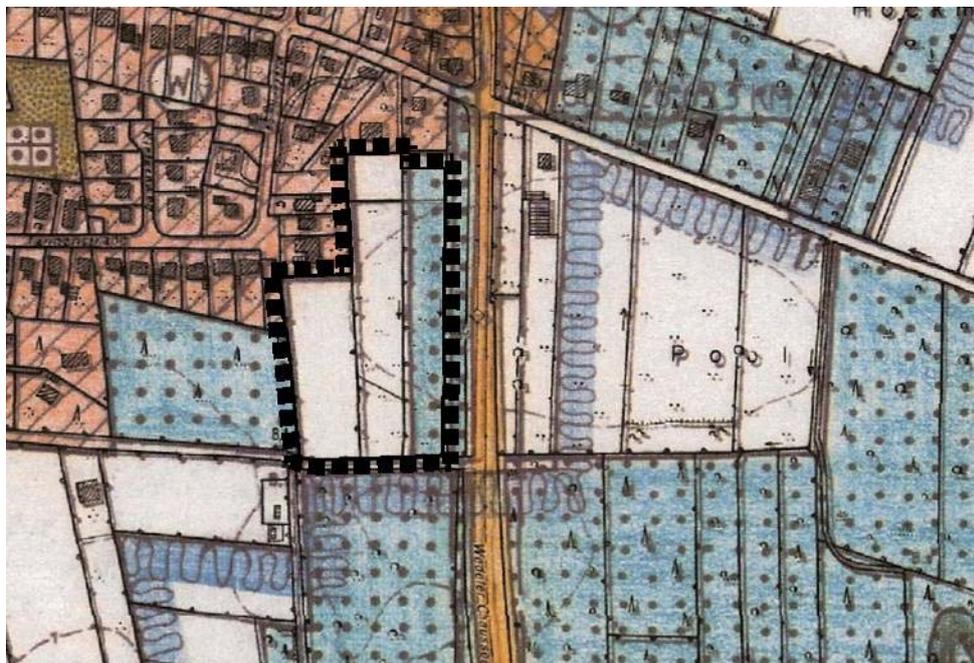


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich der 2. Änderung, M 1: 5.000

## 5 Geplante Darstellungen

Die Flächen für das neue Gewerbegebiet werden überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im nordwestlichen Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, um Immissionskonflikte zu den angrenzenden Wohnbauflächen zu vermeiden. Formalrechtlich sind Immissionsschutzmaßnahmen zu den nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen nicht erforderlich, da die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als Dorfgebiete (MD) festgesetzt sind.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung unterscheidet sich geringfügig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Der Kreuzweg und die Flächen der B 431 so-

wie der dargestellte Waldstreifen parallel der B 431 sind nicht mit in den Änderungsbereich einbezogen, da hier keine Änderungen der Flächendarstellung erforderlich sind. Im Norden reicht der Änderungsbereich bis an die bestehenden Wohnbauflächen heran und überplant die ansonsten übrigbleibenden landwirtschaftlichen Flächen als Grünfläche.

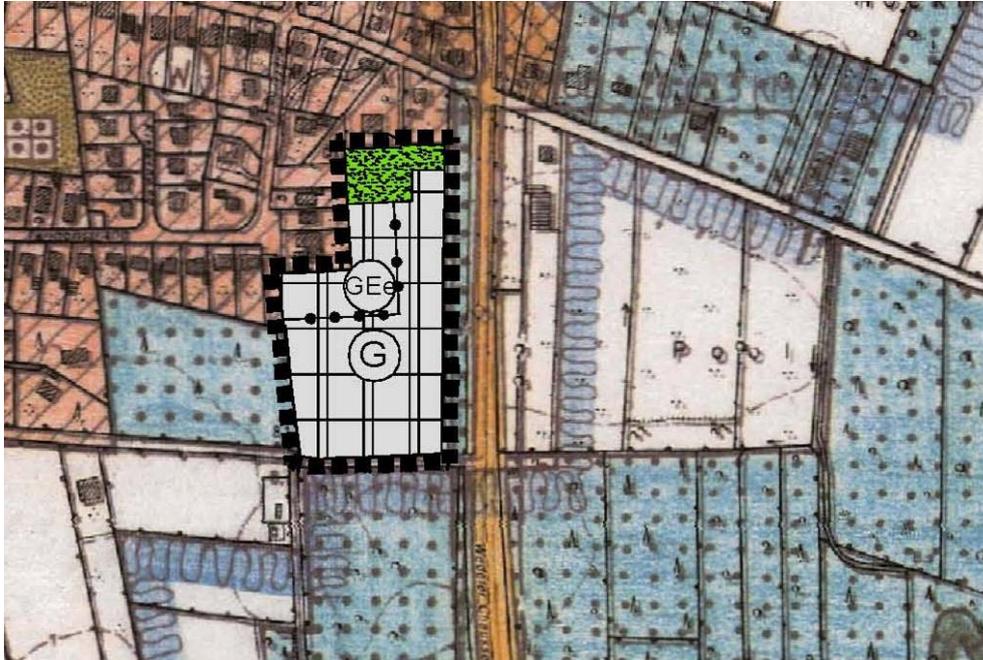


Abb. 4: Ausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des FNPs, M 1: 5.000

## 6 Erschließung

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Wedeler Chaussee (B 431). Diese stellt zugleich die überörtliche Anbindung des Plangebiets dar.

Für die interne Erschließung des Gebietes ist im Bebauungsplan Nr. 15 eine neue Straße vorgesehen, die im Osten ungefähr mittig der gewerblichen Bauflächen von der B 431 abzweigt.

Innerhalb der B 431 ist für Linksabbieger eine Aufweitung notwendig, eine gesonderte Linksabbiegespur ist nicht erforderlich. Auf diesem Streckenabschnitt wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 100 auf 70 km/h erfolgen. Der betroffene Teilabschnitt der B 431 wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Ein direkter Anschluss der Grundstücke an die B 431 ist nicht vorgesehen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde liegt im Gebiet des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). Das Plangebiet ist durch die Buslinien 489 Elmshorn – Wedel und 789 Uetersen – Haseldorf (Bedienung Mo-Fr ganztätig und ganztätig im 30 bis 60-Min.-Takt), angeschlossen. Die Haltestelle Heist Süd befindet sich nördlich des Plangebietes im Lehmweg auf Höhe Großer Kamp. Die Entfernung liegt bei ca. 180 m bzw. vom Nordostrand des Plangebietes.

## 7 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Der Änderungsbereich entspricht dem Gebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431“, in dessen Rahmen ein Umweltbericht erstellt wurde. In diesem Umweltbericht ist in der Folge auch die Bewertung der Auswirkungen dieser Flächennutzungsplanänderung enthalten. Daraus resultiert eine detailliertere Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht, da diese durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits absehbar sind und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes werden eine Durchführung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erforderlich machen.

### 7.1 Ausgangsdaten

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt gem. „Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998“ unter Berücksichtigung von „Landesbetrieb Straßenbau Orientierungsrahmen (Kompensationsermittlung Straßenbau) Teil I bis III“<sup>1</sup>.

Am südlichen Ortsrand von Heist in verkehrsgünstiger Lage sollen für den örtlichen Bedarf Gewerbeflächen angeboten werden. Auf der Fläche befinden sich einzelne kleinere Gräben mit mehreren Knicks und an der örtlichen Verbindungsstraße „Kreuzweg“ stehen einzelne Eichen, die in der Biotopkartierung erfasst sind. Die restliche Fläche wird intensiv landwirtschaftlich (Baumschulflächen) bis extensiv (private nicht kommerzielle Weidehaltung) genutzt. Die angrenzende Bundesstraße B431 bewirkt eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet führt südlich in ca. 20 m Entfernung eine breite Schneise einer Hochdruckgasleitungstrasse.

#### 7.1.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Gesamtgröße des Bebauungsplans = 23.272 m<sup>2</sup>

davon als Vorhabensort:

Größe des Gewerbegebietes = 12.400 m<sup>2</sup>,

davon eingeschränkter Bereich = 3.200 m<sup>2</sup>, Versiegelung 60%

davon uneingeschränkter Bereich = 9.200 m<sup>2</sup>, Versiegelung zu 95 %

Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) = 390 m<sup>2</sup>

Baumbestandene Grünfläche an B431 (ÖG 2) = 2.610 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche Süd (PG 2, PG 1) = 675 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche West (PG 2) = 150 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche Nord (PG 1, PG 2) = 725 m<sup>2</sup>

(Summe Private Grünflächen = 1.550 m<sup>2</sup>; PG 1 Erhalt von Knicks mit Schutzstreifen; PG 2 Erhalt vorh. Baumbestand)

Straßenverkehrsfläche = 1.955 m<sup>2</sup>, Versiegelung zu 95 %

Rückbau Kreuzweg = 610 m<sup>2</sup>

Leitungsquerung 55 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Erläuterungen zum Orientierungsrahmen Teil I bis III Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Lübeck 2004

## 7.2 Biotische Faktoren

### 7.2.1 Bestandserfassung Faktor Pflanze

Die Vorhabensflächen liegen zum Großteil auf aufgelassenem Baumschulgelände. Im Osten ist lediglich nur noch eine einzelne Parzelle mit Nadelholzpflanzen aufgeschult. Die sich anschließenden Flächen sind nach Aufgabe der Baumschulnutzung größtenteils dem Biotoypen mesophiles Grünland, bzw. Feuchtgrünland mit zeitweiser Weidenutzung zuzuordnen. Abschnittsweise setzt bereits Verbuschung ein. Die einzelnen Parzellen werden durch von Norden nach Süden verlaufende Knicks (geschützt nach § 15 a und b LNatSchG), bzw. Feldgehölze eingefasst und gegliedert. Innerhalb der westlichen Parzelle liegen temporär wasserführende Gräben.

Damit fallen die meisten angetroffenen Biotope unter die Wertigkeitsstufe Kategorie 3 als weit verbreitete, ungefährdete Biotoypen mit geringer Empfindlichkeit, die sich relativ rasch regenerieren. Als Lebensstätte für Fauna besitzen sie mittlere Bedeutung.



Abb. 5: Biotoypen und Gehölzaufmass

Im Süden schließt sich hinter dem Kreuzweg ein Landschaftsschutzgebiet an. Im Westen grenzt ein Nadelforst an und im Osten liegt ein parallel zur Bundesstraße verlaufender baumbestander Grünstreifen. Die detaillierte Erfassung der Biotoypen und ihre Zuord-

nung in die naturschutzfachlichen Wertstufen, bzw. naturschutzfachlicher Unterschutzstellung ist in Tabelle 1 zu entnehmen.

Auswirkungen: Es werden durch die Maßnahme gesetzlich geschützte Biotop (Knicks) und Biotop mit allgemeiner Bedeutung zerstört. Die Biotop der Randbereiche bleiben unzerstört und werden durch die Abstände zum Baubetrieb nicht oder gering beeinträchtigt.

Ergebnis: Aufgrund der Zerstörung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind erhebliche und nachhaltige Auswirkungen zu erwarten.

### 7.2.2 Bestandserfassung Faktor Tier

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG wurde im Frühjahr 2009 eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse für Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) durchgeführt<sup>2</sup>. Zu untersuchen war, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorkommen.

Nach der Vornahme einer Relevanzprüfung, d.h. es wurde ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen können, wurde mit Hilfe von Bestandserfassungen und Potenzialabschätzung das Vorkommen von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt.

Die Bestandserfassung ergab, das Vorkommen von Grasfröschen, 16 Brutvogelarten und weiteren 4 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenzielle kleine Quartiere oder Tagesverstecke in den alten Eichen am Südrand des Untersuchungsgebietes.

Auswirkungen: Die Auswirkungen des Baubetriebes werden im Rahmen des üblichen liegen. Spezielle Arbeiten, die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht vorgesehen. Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik im bei modernen Baumaschinen üblichen Rahmen halten und daher keine merklichen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustelle hervorrufen. Schadstoffeinträge durch Unfälle sind selbstverständlich nicht geplant und daher in ihrer Menge auch nicht abzuschätzen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Umgebung ist nicht zu erwarten. Die Lärmemissionen, die durch den Baubetrieb entstehen können, liegen im Rahmen normaler menschlicher Aktivität im Gewerbegebiet. Eine schwerwiegende Wirkung, die über den Umfang des B-Planes hinausreicht, ist nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen durch Lärm könnten durch die neu angesiedelten Betriebe entstehen, die sich aber bedingt durch die Nähe zum Wohngebiet in Grenzen halten müssen.

Ergebnis: Es sind aufgrund der Zerstörung von Biotopen hohe Auswirkungen auf zwei Vogelarten und einer Amphibienart zu erwarten. Für die übrige Fauna sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

---

<sup>2</sup> Bestandserfassung Amphibien, Vögel und Fledermäuse und artenschutzfachliche Betrachtung für die Errichtung eines Gewerbegebietes in Heist, Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431" Dipl. Biologe Lutz, Hamburg, 21. Juni 2009

## 7.3 Abiotische Faktoren

### 7.3.1 Bestandsfaktor Boden

Das Geländere relief weist mit 8.00 m ÜNN eine leichte Senke im Zentrum des Vorhabengebietes auf, ohne dass die umgebenden Ränder eine Höhenlage von mehr als 8,50 m ÜNN überschreiten.

Die Baugrundvorerkundung<sup>3</sup> Dezember 2008 ergaben das Vorkommen von humosen und lagenweisen schwach humosem Sand in einer Tiefe bis 0,50/1,20 m unter GOK, der vermutlich durch die landwirtschaftliche Nutzung aufgefüllt wurde. Unter den Auffüllungen und der Geländeoberkante einiger Sondierungen wurden bis 0,60/1,70 m u. GOK Torf und Anmoor vorgefunden. Der Torf ist überwiegend stark zersetzt und nur wenig konsolidiert. Teilweise wurde bis 0,30/0,40 m unter GOK Mutterboden erbohrt. Unter dem Torf, Anmoor und Mutterboden wurde bis zu den Endteufen ein stark feinsandiger Mittelsand und stark mittelsandiger Feinsand ermittelt. Der Bohrfortschritt lässt bis ca. 3,50 m u. GOK auf eine überwiegend mitteldichte und darunter eine mitteldichte bis dichte Lagerung schließen. Bei dem Sand handelt es sich vermutlich um einen Dünensand, der nacheiszeitlich abgelagert wurde.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,8), Straße und Zufahrten werden ca. 95% der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Gewerbenutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Da es sich um Gewerbehallen handelt, ist eine Unterkellerung der Gebäude nicht beabsichtigt, so dass der Aushub an Boden gering ausfällt. Der Straßenkörper wird min. 0,50 cm über Terrain aufgeschüttet, sodass auch hier der Aushub Boden begrenzt ist. Der Ausgleich „Boden“ erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

### 7.3.2 Bestandsfaktor Wasser

Die auf dem Gelände vorhandenen Gräben dienen der lokalen Entwässerung und führen nur zeitweise Wasser. Sie haben keine Verbindung zum Netz des Grabenverbandes. Der Graben parallel zur Bundesstraße B 431 bleibt erhalten und wird in seiner Funktion nicht verändert.

Bei der Baugrundvorerkundung<sup>4</sup> Dezember 2008 wurden Wasserstände zwischen 0,30 und 1,50 m unter GOK festgestellt. Der Sand stellt einen oberen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar. Langzeitmessungen des Grundwasserspiegels liegen nicht vor. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels muss in niederschlagsreichen Perioden bereichsweise mit maximalen Grundwasserständen bis Geländeoberkante und in der Senke auch darüber hinaus gerechnet werden soweit keine Entwässerung über Vorfluter erfolgt.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen trocken gelegt und die Versickerungsfähigkeit wird durch die Versiegelung eingeschränkt. Durch die Anlage von Straße und Zufahrten werden Bodenaufschüttungen vorgenommen. Es entstehen durch die Gewerbenutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen, da Abscheideanlagen und Sandfänge installiert werden. Da es sich um Gewerbehallen handelt, ist eine Unterkellerung der Gebäude nicht beabsichtigt, so dass Auswirkungen auf das Grundwasser beschränkt bleiben. Das

---

<sup>3</sup> Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit im Vorhaben „B-Plan Nr. 15 / Heist“ Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn, 02.12.2008

<sup>4</sup>

Oberflächenwasser wird mittels Gräben in die Vorflut und anschließend in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **7.3.3 Klima/Luft**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in Ortrandlage in der Zone zur freien Landschaft / Wald. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier 8,3°C, der Niederschlag 900 mm im Jahr. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung im Norden.

Auswirkungen: Die Funktion geht bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets lokal verloren. In Teilen bleiben die positiven Effekte für die Wohnbebauung durch die verbleibenden Grünflächen weiter bestehen. Die Zufuhr von Kaltluft aus der umgebenden freien Landschaft / Wald wird durch die lockere Bebauung nicht behindert.

Ergebnis: Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **7.3.4 Bestandsfaktor Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist in seiner Erscheinungs- und Strukturqualität als beeinträchtigt einzustufen. Es sind zum Teil noch gliedernde Knicks vorhanden, die Baumschulflächen selbst bieten jedoch ein landschaftsfremdes Bild. Positiv anzusehen ist die zur angrenzenden Bundesstraße 431 hin vorhandene hohe Baum- und Strauchstruktur sowie der Knick mit Eichenüberhältern an der Straße „Kreuzweg“. Der sich im Westen anschließende Nadelforst mit hohem Anteil an Fichten ist als landschaftsuntypisch einzuordnen. Die wenig genutzten Bereich der Weidenutzung unterliegen bereits der Sukzession, so dass insgesamt durch die Mischnutzung ein heterogenes Erscheinungsbild vorherrscht.

Auswirkungen: Das Bild des Ortsrandes wird durch die Maßnahme und Nutzungsänderung verändert.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Gebäude Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **7.3.5 Bestandsfaktor Mensch**

Innerhalb des Untersuchungsraumes ist nur eine geringe diffuse Grundbelastung durch Lärm festzustellen, die in erster Linie durch den fließenden Straßenverkehr der Bundesstraße erzeugt wird. Neben dieser aufgrund der räumlichen Entfernung geringen Belastung, ist der landwirtschaftliche / baumschulistische Betrieb eine mögliche Lärmquelle. Diese Belastung bleibt bedingt durch die extensive Nutzung zeitlich stark begrenzt.

Auswirkungen: Durch die geplante Errichtung ist nur von einer unwesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Diese Belastung wird in erster Linie durch den zusätzlichen Verkehr und produzierende Gewerbetreibenden innerhalb des Planungsgebietes verursacht. Im Hinblick auf die Lärmimmissionen ist für die nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen vom Schutzanspruch eines Dorfgebietes auszugehen. Den Belangen des Lärmschutzes wird durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entsprochen. Hier sollen nur Anlagen und Betriebe zulässig sein, die von ihrem Emissionsverhalten her auch im Dorfgebiet selbst zulässig wären.

Ergebnis: Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkungen kann der Konflikt vernachlässigt werden.

### 7.3.6 Abgrenzung von Wirkungsbereichen und Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Das Gewerbegebiet ist zu 90% von Bestandsgrün umgeben und hat im Westen, im Norden und im Süden reduzierte Waldschutzstreifen in einer Breite von 20 m gem. § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz. Das bedeutet, dass eine direkte Bebauung der Ränder nicht erfolgen kann. Hier sind lediglich Stellplätze und kleinere Lagerflächen möglich, von denen nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Gewerbestraßen dienen dem lokalen Anlieferungs-, Anlieger und Kundenverkehr und sind der Kategorie ES V einzuordnen. Durch den Rückbau des Kreuzweges wird die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes vermindert.

Daher sind besondere Beeinträchtigungen über die Vorhabensflächen hinaus (Wirkzone 1 schwach belastend) nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	gering	keine Aussage möglich	gering
Boden	hoch	hoch	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	hoch	hoch	gering	mittel
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch Erholung	gering	mittel	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel

Tabelle 1 Zusammenfassung der Beeinträchtigungen

### 7.3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung in Teilen weiter landwirtschaftlich und intensiv gärtnerisch genutzt. Die nicht genutzten Teile des Grünlandes würden weiter der natürlichen Sukzession unterliegen und verbuschen. Die gem. Landschaftsplan als pflegebedürftig eingestuft Knicks würden ohne Pflege eine Ausprägung zur Baumreihe erfahren.

### 7.3.8 Alternative Standortprüfung

Die Gemeinde Heist weist zurzeit auf Gemeindegebiet keine Gewerbegebiete auf und kann somit nicht eine Anbindung an einen vorhandenen Gewerbebestandort oder dessen Erweiterung erwägen. Im Innenbereich der Gemeinde selbst stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die eine verträgliche Eingliederung eines Gewerbegebietes zulassen würden.

Die im Plangebiet anzusiedelnden Betriebe befinden sich derzeit z. T. im Innenbereich und sollen deshalb aus ortsplanerischer Sicht an einen geeigneteren Standort verlagert werden. Aus Sicht der Gemeinde soll die Erschließung des Gewerbebestandes möglichst unmittelbar über eine der im Ort befindlichen Bundes- oder Landesstraßen erfolgen. Die L 261 führt durch den inneren Ortsbereich und genießt somit nicht erste Priorität für eine Ansiedelung.

Zudem ist der Ortseingangsbereich aus Richtung Haselau bereits als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und fällt als potentieller Standort aus.

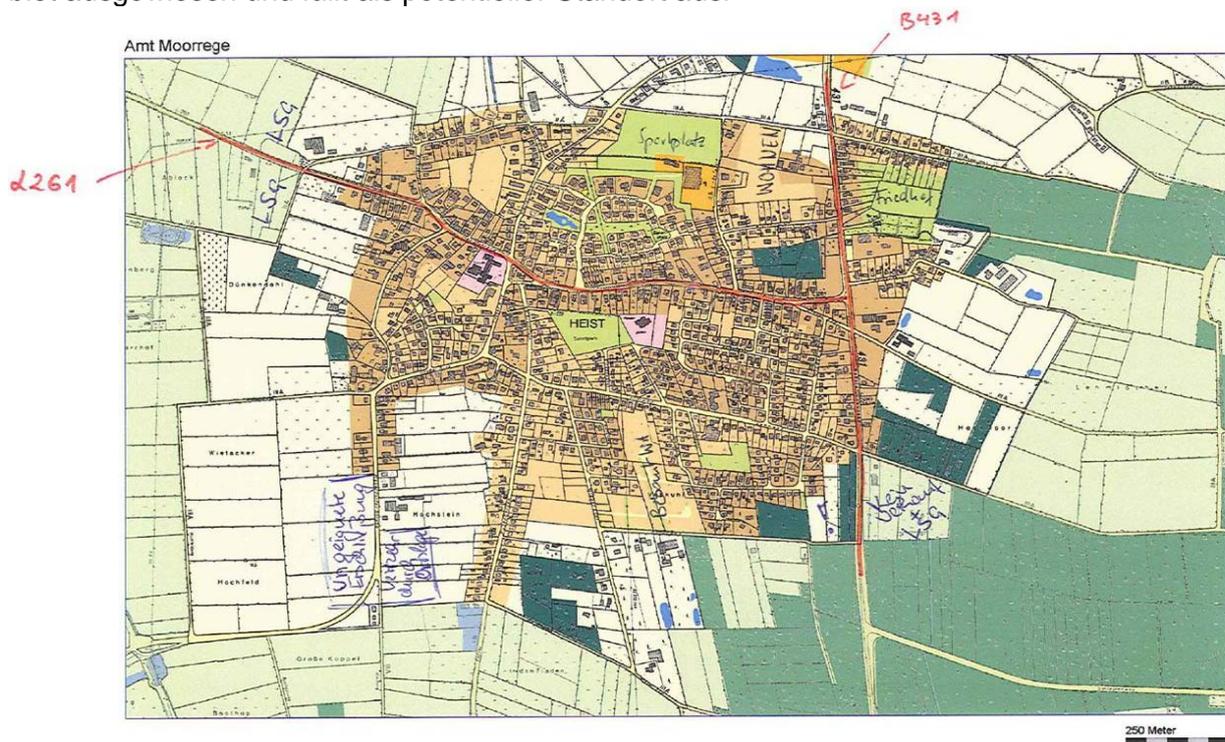


Abb. 6 :Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Heist mit Darstellung der verkehrstechnischen Anbindung

Eine optimale Verkehrsanbindung bietet die Bundesstraße 431, da der Verkehr nicht an die Wohnbereiche des Ortes herangeführt wird. Damit wird eine Lärmbelastung vermieden und vorhandene Schulwege werden nicht durch zusätzlichen Verkehr gefährdet. Prinzipiell will die Gemeinde sich vornehmlich westlich der B 431 entwickeln (siehe Abb. 6). Entlang der Bundesstraße 431 kommen nur die Ortseingangsbereiche als mögliche Standorte in Frage, da keine anderen verfügbaren Flächen vorhanden sind.

Der Ortseingangsbereich im Norden aus Richtung Moorrege ist langfristig für die Abrundung der Wohnbebauung vorgesehen (Freiflächen zwischen Hamburger Straße und Kleine Twiete). Störungsfrei kann an dieser Stelle kein Gewerbegebiet entstehen.

Die östlich der B431 gelegenen Freiflächen im Süden des Ortseingangsbereiches aus Richtung Holm stehen nach Gesprächen mit den Eigentümern nicht zum Verkauf. Der Betrieb „Grünes Zentrum Heist“ soll langfristig erhalten bleiben. Daher sollen die westlich der B431 gelegenen Freiflächen im Ortseingangsbereich aus Richtung Holm für das Gewerbegebiet vorgesehen werden. Das Gebiet ist über die B 431 optimal erschlossen und rundet den bebauten Bereich des Gemeindegebietes ab. Das Gebiet kann relativ störungsfrei an das angrenzende Dorfgebiet angebunden werden.

## 7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### 7.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen Knicks, die in Schleswig Holstein gesetzlich geschützt sind und für deren Zerstörung und Beeinträchtigung Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen sind. Der Verlust der Knicks wird in nächster Nähe auf den Flächen Regenrückhaltebecken (südwestlich des Plangebietes) und „Babywald“ (nordwestlich des Plangebietes) durch die Neuanlage von Knicks kompensiert. Die Biotope mit allgemeiner Bedeutung werden zusammen mit dem

Schutzgut Boden über Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos im Bereich des Tävs-moores ausgeglichen.

Durch die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit sich anschließenden offenen Wiesenflächen und Anschluss an Knicks / Gebüschstrukturen werden die Lebensräume der Dorngrasmücke und Baumpieper (Reviere) wiederhergestellt und den übrigen Vogelarten gem. faunistischer Kartierung Ausweichplätze als Brutplatz und Nahrungshabitat, Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitgestellt. Die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens in naturnaher Ausprägung schafft neue Lebensräume für den Grasfrosch. Somit tritt durch die Bereitstellung von Ersatzlebensräumen, bzw. neuer Habitats kein Verbotstatbestand gem. § 42 BNatSchG ein.

Der Altbaumbestand und die Hecken bleiben in Teilen erhalten. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Gebietes sind die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) und ein Grünstreifen mit Graben vorgesehen.

#### **7.4.2 Schutzgut Boden und Wasser**

Mit der Anlage einer Entwässerungsmulde und des Regenrückhaltebeckens (Realisierung durch ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) in nächster Nähe wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung erreicht, bzw. wird das Oberflächenwasser nicht kurzfristig abgeführt. Der anfallende Boden soll zur Anlage der Knickwälle genutzt werden. Die Kompensation des Schutzgutes Bodens wird gemeinschaftlich mit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen erreicht.

#### **7.4.3 Schutzgut Klima / Luft**

Die Funktion wird nur gering beeinträchtigt und wird von den Randbereichen der umgebenden freien Landschaft / Wald übernommen.

#### **7.4.4 Schutzgut Landschaft**

Der Rückbau des Kreuzweges entlastet an dieser Stelle das Landschaftsschutzgebiet. Die Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie weiterer öffentlicher Grünflächen als Ergänzung des verbleibenden Bestandes tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

#### **7.4.5 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz**

Formalrechtlich sind Immissionsschutzmaßnahmen zu den nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen nicht erforderlich, da die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als Dorfgebiete (MD) festgesetzt sind. Da im angrenzenden Gebiet jedoch überwiegend gewohnt wird, wird zum Schutz der Bebauung im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt. Die Errichtung eines aktiven Schallschutzes zur Minderung der Lärmeinwirkungen ist im Plangebiet nicht erforderlich und aus optischen Gründen nicht erwünscht.

Den Belangen des Lärmschutzes wird durch Festsetzungen auf der Basis einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 entsprochen. Mit den festgelegten Emissionskontingenten kann in der Gesamtbelastung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung gewährleistet werden.

### **7.5 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 15 bzw. Änderung des Landschaftsplanes machen den Ausgleich für die biotischen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften) sowie abiotischen Schutzgüter (Boden) notwendig. Eine Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser und Klima/Luft wird in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen erreicht. Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild kann in Zusammenhang mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes formulierten Anpflanzungsfest-

setzungen im Bereich der Grünflächen und der Gestaltungsfestsetzungen sowie des Rückbaus des Kreuzweges erreicht werden.

### **7.5.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen**

Die Vorhabenfläche hat eine Gesamtgröße von 20.928 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 14.340 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt. Die vorhandenen Biotope und Lebensstätten (Brutrevier und Fortpflanzungsstätte im Sinne § 42 BNatSchG) erfahren dadurch einen Totalverlust.

Die verbleibenden Flächen gliedern sich in private und öffentliche Grünflächen auf denen die Biotope bis auf den Waldsaum im Westen (Leitungsverlegung und Grabenbau) erhalten bleiben.

### **7.5.2 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Von der Versiegelung betroffen sind insbesondere die Biototypen: Grünland, Graben und Knick. Die Knicks sind gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Daher ist hier eine Ausnahme des Verbotes bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu erwirken.

Die vom Totalverlust betroffenen Biotope sind gem. ihrer Wertigkeit und naturschutzfachlichen Einstufung auszugleichen.

Die Artenschutzprüfung ergibt, dass von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten Dorngrasmücke und Baumpieper vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein werden. Bei allen anderen betroffenen Vogelarten ist ein Ausweichen in benachbarte Gebiete möglich. Bei den potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Der Laichplatz des Grasfrosches mit seinem umliegenden Sommerlebensraum (Feuchtgrünland) geht vollständig verloren. Die Verbotsbestände nach § 42 BNatSchG sind daher durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuheben.

### **7.5.3 Biotoperhalt mit Funktionsverlust**

Die auf den zukünftigen privaten Grünflächen befindlichen Knicks und dazugehörigen Schutzstreifen bleiben erhalten, sind aber aufgrund der Zuordnung auf Privatgrund gem. der Regelungen der UNB Kreis Pinneberg als „beeinträchtigt“<sup>5</sup> einzustufen. Die erforderlichen Breiten der Knickschutzstreifen und die Bedingung der zurückversetzten Baugrenze sind eingehalten.

### **7.5.4 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs**

Summe Knick:	730 m
Summe Graben:	397 m
Grünland (feucht):	2,02815 ha
Ausgleichfläche Feldgehölz/Waldrand:	144 m

<sup>5</sup> Knickschutz in der Bauleitplanung, Regelung der UNB Seite 31/54, vom 18.11.08, sowie Ergänzung 08.04.2009

## 7.6 Geplante Maßnahmen für die Kompensation und Bilanzierung

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Belastung des Ökokontos der Gemeinde Heist
- Knickneupflanzungen
- Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens
- Anlage von Lebensstätten 2 Arten „europäisch geschützte Vogelarten“
- Anlage von Gehölzstreifen und Baumpflanzungen

Die differenzierte Darstellung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet. Aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann die Bilanz als ausgeglichen gelten.

## 7.7 Zusammenfassung

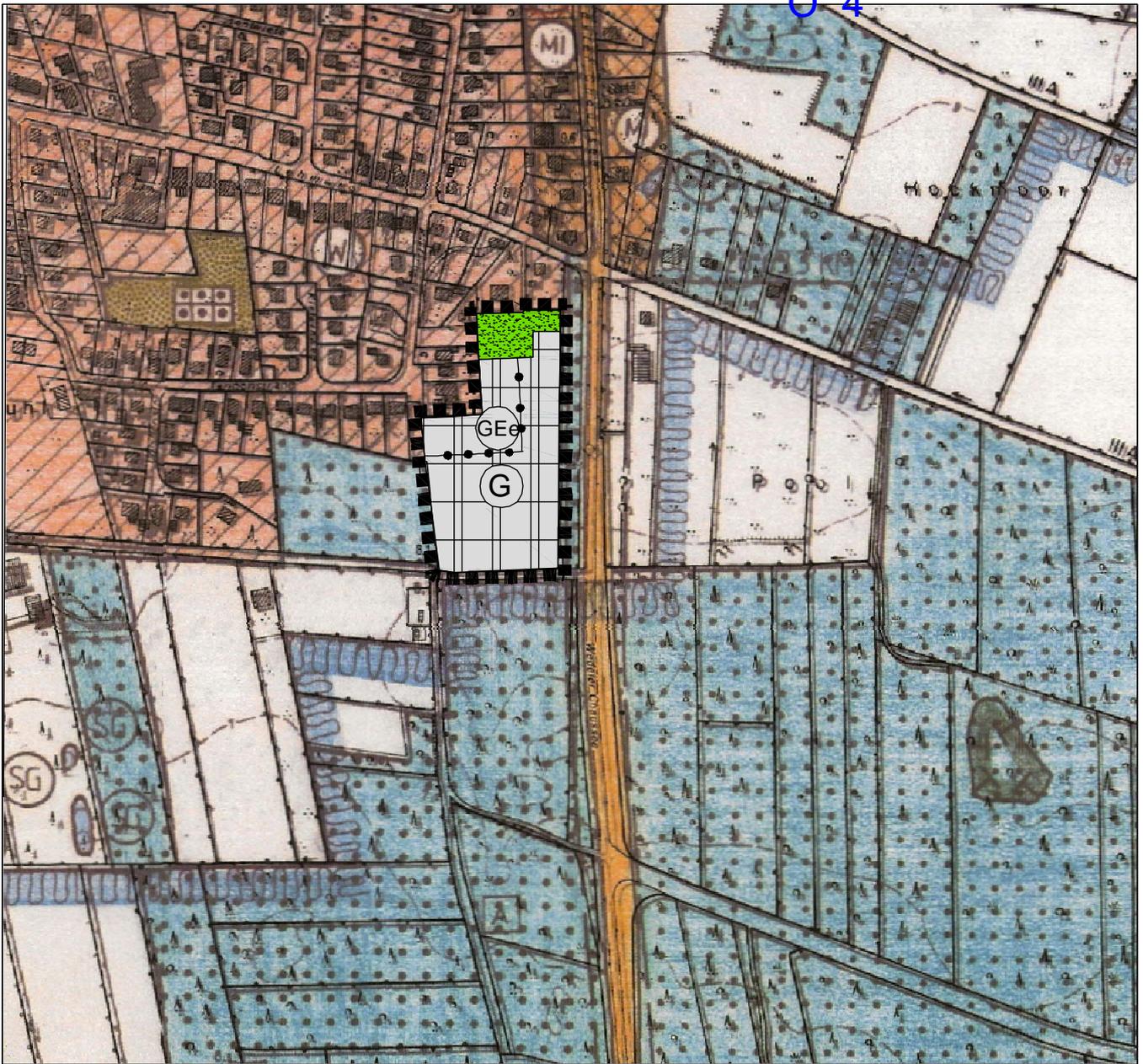
Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans umfasst 23.272 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht vor auf einer Fläche von 12.400 m<sup>2</sup> Baugrundstücke zur Errichtung des Gewerbegebietes auszuweisen. Die restlichen Flächen werden als Straßenverkehrsfläche mit 1.955 m<sup>2</sup>, als private Grünfläche mit 1.550 m<sup>2</sup> und rund 3000 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen genutzt. Auf den Grundstücken wird eine Bebauung mit Gewerbehallen möglich, die einschließlich der Zufahrten, Lagerflächen, Nebengebäude und ähnlichem eine voraussichtliche Versiegelung von 60% bis 95% der Grundstücke einnehmen werden. Die das Grundstück umgebenden Bäume und Gehölze bleiben bis auf die Zufahrt von der B431 erhalten und werden durch Grünstreifen zur Bebauung hin geschützt. Die Bebauung erfolgt zumeist auf Flächen, die für den Naturschutz keinen besonderen Wert darstellen. Für das Vorhaben werden aber Knicks (geschützt nach § 15 a und b LNatSchG) sowie Gräben beseitigt. Die Artenschutzprüfung ergibt, dass von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten Dorngrasmücke und Baumpieper vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben auszugehen ist. Bei allen anderen betroffenen Vogelarten ist ein Ausweichen in benachbarte Gebiete möglich. Der Laichplatz des Grasfrosches mit seinem umliegenden Sommerlebensraum (Feuchtgrünland) geht vollständig verloren. Es ist vorgesehen, die Verbotsbestände nach § 42 BNatSchG durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuheben. Ersatzmaßnahmen werden über die Belastung des Ökokontos und die Neuanlage von Knicks sowie der Schaffung eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens getätigt. Die verbleibenden Knicks werden mit einem Schutzstreifen geschützt. Darüber hinaus erfolgt der Rückbau des „Kreuzweges“ als Pufferzone zum angrenzenden LSG.

Hinsichtlich der Erholung und der Wohnverhältnisse sind keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Zum Schutz der Bebauung im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt.

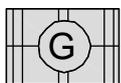
## 8 Flächen

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,74 ha. Davon sind ca. 11.850 m<sup>2</sup> gewerbliche Bauflächen und ca. 3.650 m<sup>2</sup> eingeschränktes Gewerbegebiet sowie ca. 1.900 m<sup>2</sup> Grünflächen.

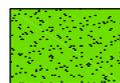


### Zeichenerklärung

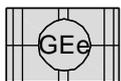
Es gilt die Planzeichenverordnung 1990



Gewerbliche Baufläche



Grünfläche



Eingeschränktes Gewerbegebiet



Grenze des Änderungsbereichs

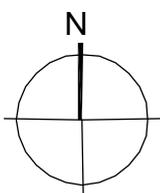


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gemeinde Heist

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans "Gewerbliche Baufläche Kreuzweg / B431"

Stand: Vorlage Feststellungsbeschluss, 13.11.2009



M 1 : 5.000





**Gemeinde Heist**

# **Begründung zur Änderung des Landschaftsplans**

**für das Gebiet westlich der B 431, nördlich des Kreuzweges, östlich  
des Kiefernwaldes und südlich des Lehmweges**

Stand: Vorlage Feststellungsbeschluss 13.11.2009

**Auftraggeber:**

Gemeinde Heist  
über Amt Moorrege  
Amtsstraße 12, 25436 Moorrege

**Auftragnehmer:**

**Arbeitsgemeinschaft**

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE

 **ELBBERG**

STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74a, 20251 Hamburg

Tel. 040 460955-60

Fax 040 460955-70

E-Mail [mail@elbberg.de](mailto:mail@elbberg.de)

Städtebauliche Planung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

**susanne brehm\_annette schäfer\_frank slegers  
die landschaftsarchitekten**

Eifflerstraße 1, 22769 Hamburg

Tel. 040 43273027

Fax 040 43273026

E-Mail [mail@landschaftsarchitektinnen.com](mailto:mail@landschaftsarchitektinnen.com)

Landschaftsplanung / Umweltbericht

Bearbeitung:

Susanne Brehm

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes / Bestand .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Landschaftsplan .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>
4.1	Ausgangsdaten .....	7
4.1.1	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile .....	7
4.2	Biotische Faktoren .....	8
4.2.1	Bestandserfassung Faktor Pflanze.....	8
4.2.2	Bestandserfassung Faktor Tier .....	9
4.3	Abiotische Faktoren.....	10
4.3.1	Bestandsfaktor Boden .....	10
4.3.2	Bestandsfaktor Wasser .....	10
4.3.3	Klima/Luft.....	11
4.3.4	Bestandsfaktor Landschaftsbild.....	11
4.3.5	Bestandsfaktor Mensch.....	11
4.3.6	Abgrenzung von Wirkbereichen und Ermittlung des Freiraum- Beeinträchtigungsgrades.....	12
4.3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
4.3.8	Alternative Standortprüfung.....	12
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	13
4.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
4.4.2	Schutzgut Boden und Wasser .....	14
4.4.3	Schutzgut Klima / Luft .....	14
4.4.4	Schutzgut Landschaft.....	14
4.4.5	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz.....	14
4.5	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	14
4.5.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen .....	15
4.5.2	Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust).....	15
4.5.3	Biotoperhalt mit Funktionsverlust .....	15
4.5.4	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs.....	15
4.6	Geplante Maßnahmen für die Kompensation und Bilanzierung .....	16
4.7	Zusammenfassung.....	16

**Anlage:** Bestandserfassung Amphibien, Vögel und Fledermäuse und artenschutzfachliche Betrachtung, Juni 2009

## 1 Planungsanlass

Durch die Änderung dieses Landschaftsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für den örtlichen Bedarf am südlichen Rand der Ortslage Heist geschaffen werden.

Die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 431 bietet Standortvorteile für Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe oder die Verlagerung bestehender Betriebe aus der Ortslage.

Parallel zur Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr. 15.

## 2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Heist und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Im Süden wird das Plangebiet durch den Kreuzweg, im Westen durch den vorhandenen Wald, im Osten durch die B 431 und im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Tannenstraße und am Lehmweg begrenzt.

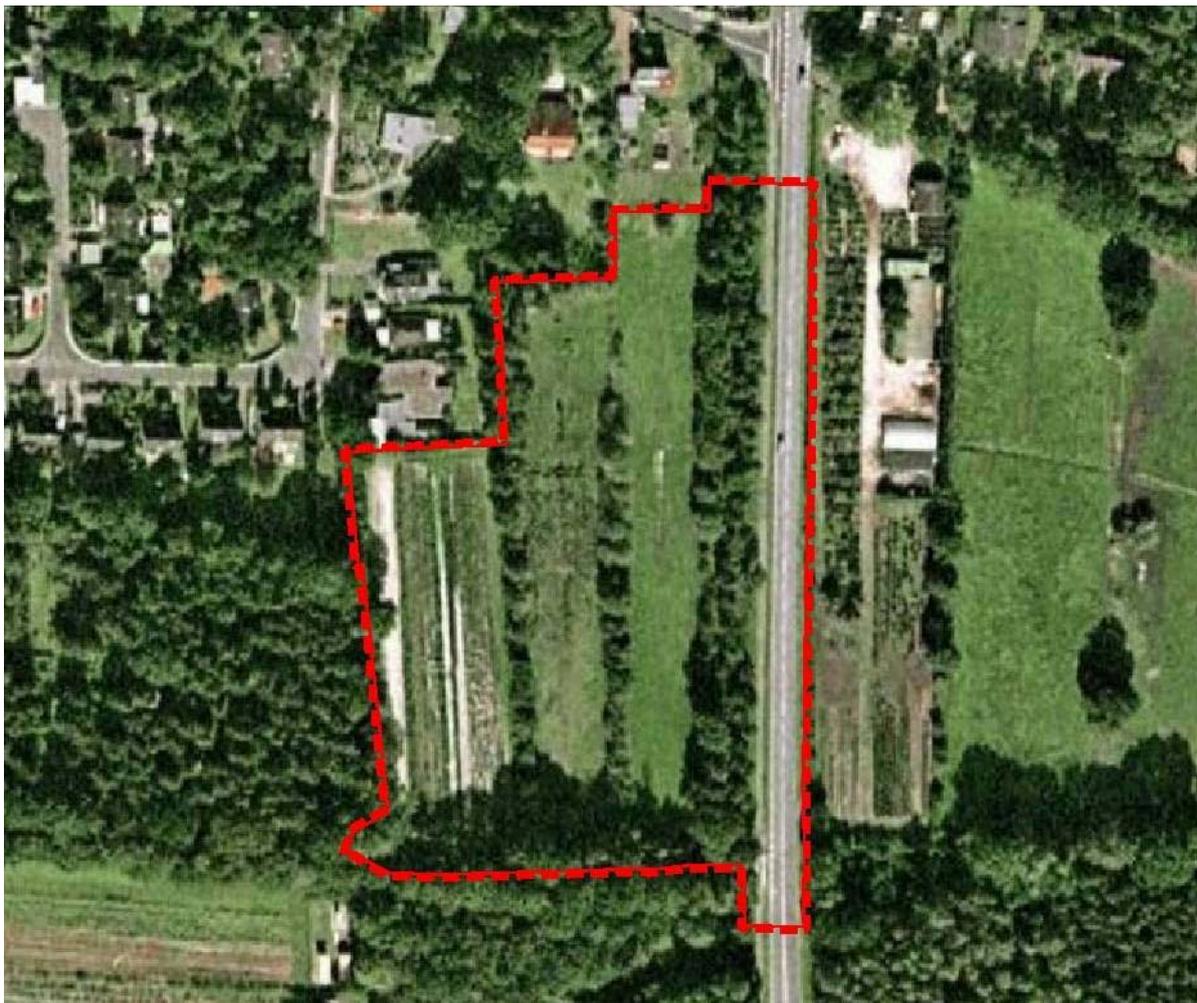


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Baumschule / Grünland) genutzt. Entlang der Grundstückspartellen und parallel zum Kreuzweg sind Knicks vorhanden. Entlang der B 431 befindet sich eine mit Bäumen bestandene Grünfläche. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

### 3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Heist sind im Plangebiet entlang der Grundstückspartellen pflegebedürftige Knicks (und Redder) und westlich der B 431 vorhandener Wald dargestellt. Östlich der B 431 und südlich des Kreuzweges verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Darstellung der Grenze der baulichen Entwicklung verläuft am rückwärtigen Rand der bestehenden bebauten Grundstücke an der Tannenstraße und am Lehmweg (siehe Abb. 2).

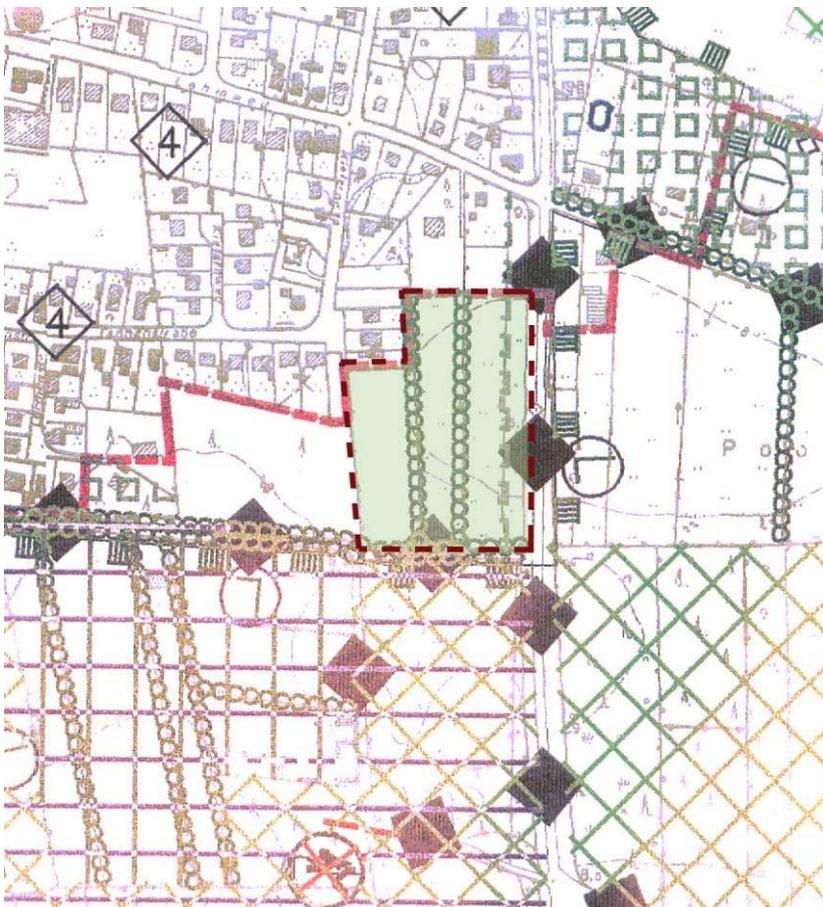


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan, ohne Maßstab

#### Rechtliche und planerische Vorgaben:

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Fassung vom 18.7.2003:  
*Landschaftspläne sind nach § 6 Abs.5 Satz 2 fortzuschreiben, wenn und sobald dies erforderlich wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn wesentliche Veränderungen der Landschaft vorgesehen oder zu erwarten sind (§ 16 BNatSchG).*
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Fassung vom 25.März 2002.

- FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2.Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie).
- Landesverordnung über Inhalte und Verfahren der örtlichen Landschaftsplanung (Landschaftsplan-VO) vom 29.Juni 1998.
- Hinweise zur örtlichen Landschaftsverordnung des MUNF vom 31.Juli 1998.
- Biotopverordnung des Ministeriums für Landwirtschaft, vom 13.Januar 1998.

Die Flächen des Geltungsbereiches werden ausschließlich für Baumschulzwecke und als extensives Weideland genutzt. Zum Teil wurde die Baumschulnutzung bereits aufgegeben; hier haben sich eine frühe Ruderaflur und Wiesen eingestellt. Räumlich wirksame Gehölzstrukturen bestehen entlang des Kreuzweges, zur Bundesstraße 431 und an den Rändern der einzelnen Baumschulflächen mit zwei Knicks. Die vorhandenen Gräben führen nur zeitweise Wasser.

Aufgrund der Nutzungsintensität herrscht auf den Baumschulflächen geringe Diversität vor. Die Wiesen sind insgesamt in der Biotopwertigkeit als höher einzustufen, die Knicks weisen standortfremde Gehölze auf und sind als pflegebedürftig einzustufen. Die Biotopkartierung und tierökologischen Untersuchungen haben keine hochwertigen bzw. besonders schützenswerten Vegetations- oder Tierbestände außer dem Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten feststellen können.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist in seiner Erscheinungs- und Strukturqualität als beeinträchtigt einzustufen. Es sind zum Teil noch gliedernde Knicks vorhanden, die Baumschulflächen selbst bieten jedoch ein landschaftsfremdes Bild, oftmals durch die angepflanzten Arten (Koniferen) und immer durch die arbeitstechnisch erwünschte, aber landschafts- bzw. naturfremde Anordnung in exakten Reihen mit offenem Boden darunter. Positiv anzusehen ist die zur angrenzenden Bundesstraße 431 hin vorhandene hohe Baum- und Strauchstruktur sowie der Knick an der Straße „Kreuzweg“. Der sich im Westen anschließende Nadelforst mit hohem Anteil an Fichten ist als landschaftsuntypisch einzuordnen.

#### Vorhaben und Konfliktdarstellung

Bei der Änderung des Landschaftsplanes handelt es sich um die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen (Baumschul- und Weidenutzung) in gewerbliche Bauflächen. Die Planung stimmt mit den Zielen der Gesamtentwicklung der Gemeinde Heist überein und bildet das Bauflächenpotenzial zur Bereitstellung von gewerblichen Flächen für den örtlichen Bedarf.

Durch die bauliche Nutzung können die überwiegend als Baumschule / landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Bei der Bemessung des Eingriffsumfanges wirkt sich der Umstand Vorbelastung durch die intensive Baumschulnutzung und der Rückbau des Kreuzweges mindernd aus. Der detaillierte Eingriffsumfang wird auf der Grundlage einer qualifizierten Grünordnungsplanung ermittelt und Maßnahmen zu dessen Ausgleich im Bebauungsplan festgelegt.

Die vorhandenen linearen Grünstrukturen (Baumreihen, Hecken, Knicks) sollen möglichst erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden. Da die verbleibenden Strukturen jedoch in private Grünflächen eingegliedert werden sollen, erhalten sie den Status „beeinträchtigt“ und sind in der Folge auszugleichen. Die Straße „Kreuzweg“ wird in ihrer Bedeutung zurückgestuft und als Schotterweg rückgebaut. Die Begrünung an der Bundesstraße bleibt als Blendschutz bis auf die neu zu erstellende Zufahrtstrasse erhalten und bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Es gilt, die in der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) genannten Gebote planerisch zu bewältigen und entsprechend ihrem Gewicht in die sachgerechte Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen. So sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Die Änderung des Landschaftsplans macht den Ausgleich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden notwendig. Eine Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser und Klima/Luft wird in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht. Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild kann in Zusammenhang mit den im Geltungsbereich formulierten Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich der Grünflächen und der Gestaltungsfestsetzungen sowie der Entsiegelung eines Teilabschnittes des Kreuzweges erreicht werden.

Von dem Ausgleichsbedarf wird nur ein kleiner Teil im Plangebiet selber gedeckt werden können. Für den extern notwendigen Ausgleich sind die Anlage eines Waldes (sog. Babywald) sowie die Inanspruchnahme der Poolflächen des Ökokontos der Gemeinde vorgesehen. Dafür kommen insbesondere zur Kompensation der Wiesenflächen und landwirtschaftlichen Flächen drei Grundstücke südöstlich des Tävmoor in Betracht. Die auszugleichenden Knicks und Feldgehölze werden an den Rändern des „Babywaldes“ und des Grundstückes „Regenrückhaltebecken“ realisiert. Der Ausgleich der Gräben wird über die Wasserflächen des Regenrückhaltebeckens erreicht.

Gem. faunistischem Gutachten sind 2 Arten aus der Gruppe der „europäisch geschützten Vögel“ Dorngrasmücke und Baumpieper vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Der Laichplatz des Grasfrosches mit seinem umliegenden Sommerlebensraum (Feuchtgrünland) geht vollständig verloren. Die Verbotsbestände nach § 42 BNatSchG sind daher durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuheben.

Amphibischer Lebensraum entsteht in größerem Maß durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens. Gemäß den Ansprüchen des Baumpiepers und der Dorngrasmücke werden Knicks mit Krautsäumen im Anschluss an offene Wiesenflächen im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens angelegt.

Eine Ausnahme des Verbotes der nach § 25 Abs. 3 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks ist im Zuge des Verfahrens zu erwirken und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gem. § 12 Abs. 1 Satz 2 LNatSchG umzusetzen.

Die näheren Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

## 4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Änderungsbereich entspricht dem Gebiet des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431“, und der dazugehörigen 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Rahmen dieser Bauleitplanungen wurden eigene Umweltberichte erstellt. Für diese Landschaftsplanänderung wird der Umweltbericht aus der Flächennutzungsplanänderung verwendet. Da der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung sich bereits auf Festsetzungen des Bebauungsplans bezieht, resultiert daraus eine detailliertere Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Verwendung von Begrifflichkeiten zum Bebauungsplan.

### 4.1 Ausgangsdaten

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt gem. „Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998“ unter Berücksichtigung von „Landesbetrieb Straßenbau Orientierungsrahmen (Kompensationsermittlung Straßenbau) Teil I bis III“<sup>1</sup>.

Am südlichen Ortsrand von Heist in verkehrsgünstiger Lage sollen für den örtlichen Bedarf Gewerbeflächen angeboten werden. Auf der Fläche befinden sich einzelne kleinere Gräben mit mehreren Knicks und an der örtlichen Verbindungsstraße „Kreuzweg“ stehen einzelne Eichen, die in der Biotopkartierung erfasst sind. Die restliche Fläche wird intensiv landwirtschaftlich (Baumschulflächen) bis extensiv (private nicht kommerzielle Weidehaltung) genutzt. Die angrenzende Bundesstraße B431 bewirkt eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet führt südlich in ca. 20 m Entfernung eine breite Schneise einer Hochdruckgasleitungstrasse.

#### 4.1.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Gesamtgröße des Bebauungsplans = 23.272 m<sup>2</sup>

davon als Vorhabensort:

Größe des Gewerbegebietes = 12.400 m<sup>2</sup>,

davon eingeschränkter Bereich = 3.200 m<sup>2</sup>, Versiegelung 60%

davon uneingeschränkter Bereich = 9.200 m<sup>2</sup>, Versiegelung zu 95 %

Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) = 390 m<sup>2</sup>

Baumbestandene Grünfläche an B431 (ÖG 2) = 2.610 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche Süd (PG 2, PG 1) = 675 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche West (PG 2) = 150 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche Nord (PG 1, PG 2) = 725 m<sup>2</sup>

(Summe Private Grünflächen = 1.550 m<sup>2</sup>; PG 1 Erhalt von Knicks mit Schutzstreifen; PG 2

Erhalt vorh. Baumbestand)

Straßenverkehrsfläche = 1.955 m<sup>2</sup>, Versiegelung zu 95 %

Rückbau Kreuzweg = 610 m<sup>2</sup>

Leitungsquerung 55 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Erläuterungen zum Orientierungsrahmen Teil I bis III Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Lübeck 2004

## 4.2 Biotische Faktoren

### 4.2.1 Bestandserfassung Faktor Pflanze

Die Vorhabensflächen liegen zum Großteil auf aufgelassenem Baumschulgelände. Im Osten ist lediglich nur noch eine einzelne Parzelle mit Nadelholzpflanzen aufgeschult. Die sich anschließenden Flächen sind nach Aufgabe der Baumschulnutzung größtenteils dem Biotoptypen mesophiles Grünland, bzw. Feuchtgrünland mit zeitweiser Weidenutzung zuzuordnen. Abschnittsweise setzt bereits Verbuschung ein. Die einzelnen Parzellen werden durch von Norden nach Süden verlaufende Knicks (geschützt nach § 15 a und b LNatSchG), bzw. Feldgehölze eingefasst und gegliedert. Innerhalb der westlichen Parzelle liegen temporär wasserführende Gräben.

Damit fallen die meisten angetroffenen Biotope unter die Wertigkeitsstufe Kategorie 3 als weit verbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit, die sich relativ rasch regenerieren. Als Lebensstätte für Fauna besitzen sie mittlere Bedeutung.



Abb. 5: Biotoptypen und Gehölzaufmass

Im Süden schließt sich hinter dem Kreuzweg ein Landschaftsschutzgebiet an. Im Westen grenzt ein Nadelforst an und im Osten liegt ein parallel zur Bundesstraße verlaufender baumbestanderer Grünstreifen. Die detaillierte Erfassung der Biotoptypen und ihre Zuord-

nung in die naturschutzfachlichen Wertstufen, bzw. naturschutzfachlicher Unterschutzstellung ist in Tabelle 1 zu entnehmen.

Auswirkungen: Es werden durch die Maßnahme gesetzlich geschützte Biotop (Knicks) und Biotop mit allgemeiner Bedeutung zerstört. Die Biotop der Randbereiche bleiben unzerstört und werden durch die Abstände zum Baubetrieb nicht oder gering beeinträchtigt.

Ergebnis: Aufgrund der Zerstörung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind erhebliche und nachhaltige Auswirkungen zu erwarten.

#### **4.2.2 Bestandserfassung Faktor Tier**

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG wurde im Frühjahr 2009 eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse für Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) durchgeführt<sup>2</sup>. Zu untersuchen war, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorkommen.

Nach der Vornahme einer Relevanzprüfung, d.h. es wurde ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen können, wurde mit Hilfe von Bestandserfassungen und Potenzialabschätzung das Vorkommen von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt.

Die Bestandserfassung ergab, das Vorkommen von Grasfröschen, 16 Brutvogelarten und weiteren 4 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenzielle kleine Quartiere oder Tagesverstecke in den alten Eichen am Südrand des Untersuchungsgebietes.

Auswirkungen: Die Auswirkungen des Baubetriebes werden im Rahmen des üblichen liegen. Spezielle Arbeiten, die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht vorgesehen. Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik im bei modernen Baumaschinen üblichen Rahmen halten und daher keine merklichen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustelle hervorrufen. Schadstoffeinträge durch Unfälle sind selbstverständlich nicht geplant und daher in ihrer Menge auch nicht abzuschätzen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Umgebung ist nicht zu erwarten. Die Lärmemissionen, die durch den Baubetrieb entstehen können, liegen im Rahmen normaler menschlicher Aktivität im Gewerbegebiet. Eine schwerwiegende Wirkung, die über den Umfang des B-Planes hinausreicht, ist nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen durch Lärm könnten durch die neu angesiedelten Betriebe entstehen, die sich aber bedingt durch die Nähe zum Wohngebiet in Grenzen halten müssen.

Ergebnis: Es sind aufgrund der Zerstörung von Biotopen hohe Auswirkungen auf zwei Vogelarten und einer Amphibienart zu erwarten. Für die übrige Fauna sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

---

<sup>2</sup> Bestandserfassung Amphibien, Vögel und Fledermäuse und artenschutzfachliche Betrachtung für die Errichtung eines Gewerbegebietes in Heist, Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431" Dipl. Biologe Lutz, Hamburg, 21. Juni 2009

## 4.3 Abiotische Faktoren

### 4.3.1 Bestandsfaktor Boden

Das Geländere relief weist mit 8.00 m ÜNN eine leichte Senke im Zentrum des Vorhabengebietes auf, ohne dass die umgebenden Ränder eine Höhenlage von mehr als 8,50 m ÜNN überschreiten.

Die Baugrundvorerkundung<sup>3</sup> Dezember 2008 ergaben das Vorkommen von humosen und lagenweisen schwach humosem Sand in einer Tiefe bis 0,50/1,20 m unter GOK, der vermutlich durch die landwirtschaftliche Nutzung aufgefüllt wurde. Unter den Auffüllungen und der Geländeoberkante einiger Sondierungen wurden bis 0,60/1,70 m u. GOK Torf und Anmoor vorgefunden. Der Torf ist überwiegend stark zersetzt und nur wenig konsolidiert. Teilweise wurde bis 0,30/0,40 m unter GOK Mutterboden erbohrt. Unter dem Torf, Anmoor und Mutterboden wurde bis zu den Endteufen ein stark feinsandiger Mittelsand und stark mittelsandiger Feinsand ermittelt. Der Bohrfortschritt lässt bis ca. 3,50 m u. GOK auf eine überwiegend mitteldichte und darunter eine mitteldichte bis dichte Lagerung schließen. Bei dem Sand handelt es sich vermutlich um einen Dünensand, der nacheiszeitlich abgelagert wurde.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,8), Straße und Zufahrten werden ca. 95% der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Gewerbenutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Da es sich um Gewerbehallen handelt, ist eine Unterkellerung der Gebäude nicht beabsichtigt, so dass der Aushub an Boden gering ausfällt. Der Straßenkörper wird min. 0,50 cm über Terrain aufgeschüttet, sodass auch hier der Aushub Boden begrenzt ist. Der Ausgleich „Boden“ erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

### 4.3.2 Bestandsfaktor Wasser

Die auf dem Gelände vorhandenen Gräben dienen der lokalen Entwässerung und führen nur zeitweise Wasser. Sie haben keine Verbindung zum Netz des Grabenverbandes. Der Graben parallel zur Bundesstraße B 431 bleibt erhalten und wird in seiner Funktion nicht verändert.

Bei der Baugrundvorerkundung<sup>4</sup> Dezember 2008 wurden Wasserstände zwischen 0,30 und 1,50 m unter GOK festgestellt. Der Sand stellt einen oberen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar. Langzeitmessungen des Grundwasserspiegels liegen nicht vor. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels muss in niederschlagsreichen Perioden bereichsweise mit maximalen Grundwasserständen bis Geländeoberkante und in der Senke auch darüber hinaus gerechnet werden soweit keine Entwässerung über Vorfluter erfolgt.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen trocken gelegt und die Versickerungsfähigkeit wird durch die Versiegelung eingeschränkt. Durch die Anlage von Straße und Zufahrten werden Bodenaufschüttungen vorgenommen. Es entstehen durch die Gewerbenutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen, da Abscheideanlagen und Sandfänge installiert werden. Da es sich um Gewerbehallen handelt, ist eine Unterkellerung der Gebäude nicht beabsichtigt, so dass Auswirkungen auf das Grundwasser beschränkt bleiben. Das

---

<sup>3</sup> Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit im Vorhaben „B-Plan Nr. 15 / Heist“ Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn, 02.12.2008

<sup>4</sup>

Oberflächenwasser wird mittels Gräben in die Vorflut und anschließend in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### **4.3.3 Klima/Luft**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in Ortrandlage in der Zone zur freien Landschaft / Wald. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier 8,3°C, der Niederschlag 900 mm im Jahr. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung im Norden.

Auswirkungen: Die Funktion geht bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets lokal verloren. In Teilen bleiben die positiven Effekte für die Wohnbebauung durch die verbleibenden Grünflächen weiter bestehen. Die Zufuhr von Kaltluft aus der umgebenden freien Landschaft / Wald wird durch die lockere Bebauung nicht behindert.

Ergebnis: Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### **4.3.4 Bestandsfaktor Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist in seiner Erscheinungs- und Strukturqualität als beeinträchtigt einzustufen. Es sind zum Teil noch gliedernde Knicks vorhanden, die Baumschulflächen selbst bieten jedoch ein landschaftsfremdes Bild. Positiv anzusehen ist die zur angrenzenden Bundesstraße 431 hin vorhandene hohe Baum- und Strauchstruktur sowie der Knick mit Eichenüberhältern an der Straße „Kreuzweg“. Der sich im Westen anschließende Nadelforst mit hohem Anteil an Fichten ist als landschaftsuntypisch einzuordnen. Die wenig genutzten Bereich der Weidenutzung unterliegen bereits der Sukzession, so dass insgesamt durch die Mischnutzung ein heterogenes Erscheinungsbild vorherrscht.

Auswirkungen: Das Bild des Ortsrandes wird durch die Maßnahme und Nutzungsänderung verändert.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Gebäude Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

#### **4.3.5 Bestandsfaktor Mensch**

Innerhalb des Untersuchungsraumes ist nur eine geringe diffuse Grundbelastung durch Lärm festzustellen, die in erster Linie durch den fließenden Straßenverkehr der Bundesstraße erzeugt wird. Neben dieser aufgrund der räumlichen Entfernung geringen Belastung, ist der landwirtschaftliche / baumschulistische Betrieb eine mögliche Lärmquelle. Diese Belastung bleibt bedingt durch die extensive Nutzung zeitlich stark begrenzt.

Auswirkungen: Durch die geplante Errichtung ist nur von einer unwesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Diese Belastung wird in erster Linie durch den zusätzlichen Verkehr und produzierende Gewerbetreibenden innerhalb des Planungsgebietes verursacht. Im Hinblick auf die Lärmimmissionen ist für die nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen vom Schutzanspruch eines Dorfgebietes auszugehen. Den Belangen des Lärmschutzes wird durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entsprochen. Hier sollen nur Anlagen und Betriebe zulässig sein, die von ihrem Emissionsverhalten her auch im Dorfgebiet selbst zulässig wären.

Ergebnis: Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkungen kann der Konflikt vernachlässigt werden.

#### 4.3.6 Abgrenzung von Wirkbereichen und Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Das Gewerbegebiet ist zu 90% von Bestandsgrün umgeben und hat im Westen, im Norden und im Süden reduzierte Waldschutzstreifen in einer Breite von 20 m gem. § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz. Das bedeutet, dass eine direkte Bebauung der Ränder nicht erfolgen kann. Hier sind lediglich Stellplätze und kleinere Lagerflächen möglich, von denen nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Gewerbestraßen dienen dem lokalen Anlieferungs-, Anlieger und Kundenverkehr und sind der Kategorie ES V einzuordnen. Durch den Rückbau des Kreuzweges wird die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes vermindert.

Daher sind besondere Beeinträchtigungen über die Vorhabensflächen hinaus (Wirkzone 1 schwach belastend) nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	gering	keine Aussage möglich	gering
Boden	hoch	hoch	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	hoch	hoch	gering	mittel
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch Erholung	gering	mittel	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel

Tabelle 1 Zusammenfassung der Beeinträchtigungen

#### 4.3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung in Teilen weiter landwirtschaftlich und intensiv gärtnerisch genutzt. Die nicht genutzten Teile des Grünlandes würden weiter der natürlichen Sukzession unterliegen und verbuschen. Die gem. Landschaftsplan als pflegebedürftig eingestuft Knicks würden ohne Pflege eine Ausprägung zur Baumreihe erfahren.

#### 4.3.8 Alternative Standortprüfung

Die Gemeinde Heist weist zurzeit auf Gemeindegebiet keine Gewerbegebiete auf und kann somit nicht eine Anbindung an einen vorhandenen Gewerbestandort oder dessen Erweiterung erwägen. Im Innenbereich der Gemeinde selbst stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die eine verträgliche Eingliederung eines Gewerbegebietes zulassen würden.

Die im Plangebiet anzusiedelnden Betriebe befinden sich derzeit z. T. im Innenbereich und sollen deshalb aus ortsplanerischer Sicht an einen geeigneteren Standort verlagert werden. Aus Sicht der Gemeinde soll die Erschließung des Gewerbestandortes möglichst unmittelbar über eine der im Ort befindlichen Bundes- oder Landesstraßen erfolgen. Die L 261 führt durch den inneren Ortsbereich und genießt somit nicht erste Priorität für eine Ansiedelung.

Zudem ist der Ortseingangsbereich aus Richtung Haselau bereits als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und fällt als potentieller Standort aus.

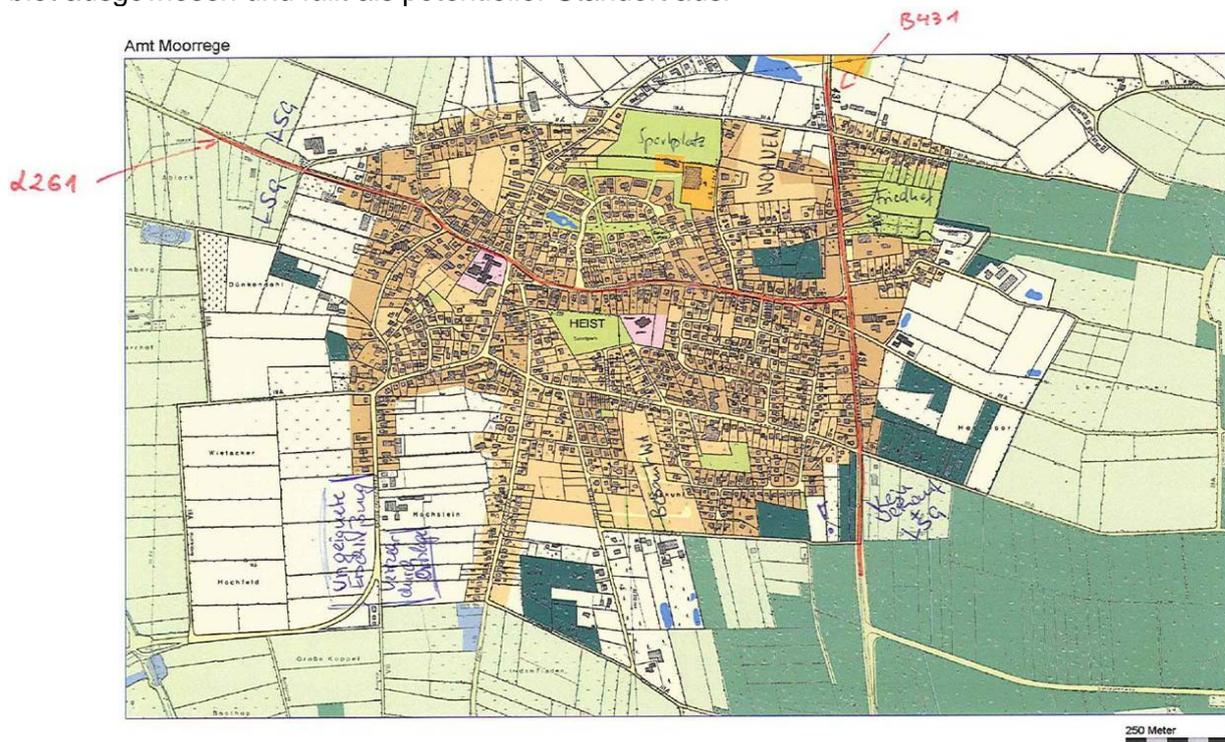


Abb. 6 :Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Heist mit Darstellung der verkehrstechnischen Anbindung

Eine optimale Verkehrsanbindung bietet die Bundesstraße 431, da der Verkehr nicht an die Wohnbereiche des Ortes herangeführt wird. Damit wird eine Lärmbelastung vermieden und vorhandene Schulwege werden nicht durch zusätzlichen Verkehr gefährdet. Prinzipiell will die Gemeinde sich vornehmlich westlich der B 431 entwickeln (siehe Abb. 6). Entlang der Bundesstraße 431 kommen nur die Ortseingangsbereiche als mögliche Standorte in Frage, da keine anderen verfügbaren Flächen vorhanden sind.

Der Ortseingangsbereich im Norden aus Richtung Moorrege ist langfristig für die Abrundung der Wohnbebauung vorgesehen (Freiflächen zwischen Hamburger Straße und Kleine Twiete). Störungsfrei kann an dieser Stelle kein Gewerbegebiet entstehen.

Die östlich der B431 gelegenen Freiflächen im Süden des Ortseingangsbereiches aus Richtung Holm stehen nach Gesprächen mit den Eigentümern nicht zum Verkauf. Der Betrieb „Grünes Zentrum Heist“ soll langfristig erhalten bleiben. Daher sollen die westlich der B431 gelegenen Freiflächen im Ortseingangsbereich aus Richtung Holm für das Gewerbegebiet vorgesehen werden. Das Gebiet ist über die B 431 optimal erschlossen und rundet den bebauten Bereich des Gemeindegebietes ab. Das Gebiet kann relativ störungsfrei an das angrenzende Dorfgebiet angebunden werden.

#### 4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

##### 4.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsgebiet liegen Knicks, die in Schleswig Holstein gesetzlich geschützt sind und für deren Zerstörung und Beeinträchtigung Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen sind. Der Verlust der Knicks wird in nächster Nähe auf den Flächen Regenrückhaltebecken (südwestlich des Plangebietes) und „Babywald“ (nordwestlich des Plangebietes) durch die Neuanlage von Knicks kompensiert. Die Biotope mit allgemeiner Bedeutung werden zusammen mit dem

Schutzgut Boden über Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos im Bereich des Tävs-moores ausgeglichen.

Durch die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit sich anschließenden offenen Wiesenflächen und Anschluss an Knicks / Gebüschstrukturen werden die Lebensräume der Dorngrasmücke und Baumpieper (Reviere) wiederhergestellt und den übrigen Vogelarten gem. faunistischer Kartierung Ausweichplätze als Brutplatz und Nahrungshabitat, Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitgestellt. Die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens in naturnaher Ausprägung schafft neue Lebensräume für den Grasfrosch. Somit tritt durch die Bereitstellung von Ersatzlebensräumen, bzw. neuer Habitats kein Verbotstatbestand gem. § 42 BNatSchG ein.

Der Altbaumbestand und die Hecken bleiben in Teilen erhalten. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Gebietes sind die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) und ein Grünstreifen mit Graben vorgesehen.

#### **4.4.2 Schutzgut Boden und Wasser**

Mit der Anlage einer Entwässerungsmulde und des Regenrückhaltebeckens (Realisierung durch ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) in nächster Nähe wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung erreicht, bzw. wird das Oberflächenwasser nicht kurzfristig abgeführt. Der anfallende Boden soll zur Anlage der Knickwälle genutzt werden. Die Kompensation des Schutzgutes Bodens wird gemeinschaftlich mit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen erreicht.

#### **4.4.3 Schutzgut Klima / Luft**

Die Funktion wird nur gering beeinträchtigt und wird von den Randbereichen der umgebenden freien Landschaft / Wald übernommen.

#### **4.4.4 Schutzgut Landschaft**

Der Rückbau des Kreuzweges entlastet an dieser Stelle das Landschaftsschutzgebiet. Die Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie weiterer öffentlicher Grünflächen als Ergänzung des verbleibenden Bestandes tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

#### **4.4.5 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz**

Formalrechtlich sind Immissionsschutzmaßnahmen zu den nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen nicht erforderlich, da die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als Dorfgebiete (MD) festgesetzt sind. Da im angrenzenden Gebiet jedoch überwiegend gewohnt wird, wird zum Schutz der Bebauung im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt. Die Errichtung eines aktiven Schallschutzes zur Minderung der Lärmeinwirkungen ist im Plangebiet nicht erforderlich und aus optischen Gründen nicht erwünscht.

Den Belangen des Lärmschutzes wird durch Festsetzungen auf der Basis einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 entsprochen. Mit den festgelegten Emissionskontingenten kann in der Gesamtbelastung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung gewährleistet werden.

### **4.5 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 15 bzw. Änderung des Landschaftsplanes machen den Ausgleich für die biotischen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften) sowie abiotischen Schutzgüter (Boden) notwendig. Eine Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser und Klima/Luft wird in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen erreicht. Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild kann in Zusammenhang mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes formulierten Anpflanzungsfest-

setzungen im Bereich der Grünflächen und der Gestaltungsfestsetzungen sowie des Rückbaus des Kreuzweges erreicht werden.

#### **4.5.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen**

Die Vorhabenfläche hat eine Gesamtgröße von 20.928 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 14.340 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt. Die vorhandenen Biotope und Lebensstätten (Brutrevier und Fortpflanzungsstätte im Sinne § 42 BNatSchG) erfahren dadurch einen Totalverlust.

Die verbleibenden Flächen gliedern sich in private und öffentliche Grünflächen auf denen die Biotope bis auf den Waldsaum im Westen (Leitungsverlegung und Grabenbau) erhalten bleiben.

#### **4.5.2 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Von der Versiegelung betroffen sind insbesondere die Biototypen: Grünland, Graben und Knick. Die Knicks sind gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Daher ist hier eine Ausnahme des Verbotes bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu erwirken.

Die vom Totalverlust betroffenen Biotope sind gem. ihrer Wertigkeit und naturschutzfachlichen Einstufung auszugleichen.

Die Artenschutzprüfung ergibt, dass von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten Dorngrasmücke und Baumpieper vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein werden. Bei allen anderen betroffenen Vogelarten ist ein Ausweichen in benachbarte Gebiete möglich. Bei den potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Der Laichplatz des Grasfrosches mit seinem umliegenden Sommerlebensraum (Feuchtgrünland) geht vollständig verloren. Die Verbotsbestände nach § 42 BNatSchG sind daher durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuheben.

#### **4.5.3 Biotoperhalt mit Funktionsverlust**

Die auf den zukünftigen privaten Grünflächen befindlichen Knicks und dazugehörigen Schutzstreifen bleiben erhalten, sind aber aufgrund der Zuordnung auf Privatgrund gem. der Regelungen der UNB Kreis Pinneberg als „beeinträchtigt“<sup>5</sup> einzustufen. Die erforderlichen Breiten der Knickschutzstreifen und die Bedingung der zurückversetzten Baugrenze sind eingehalten.

#### **4.5.4 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs**

Summe Knick:	730 m
Summe Graben:	397 m
Grünland (feucht):	2,02815 ha
Ausgleichfläche Feldgehölz/Waldrand:	144 m

<sup>5</sup> Knickschutz in der Bauleitplanung, Regelung der UNB Seite 31/54, vom 18.11.08, sowie Ergänzung 08.04.2009

#### 4.6 Geplante Maßnahmen für die Kompensation und Bilanzierung

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Belastung des Ökokontos der Gemeinde Heist
- Knickneupflanzungen
- Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens
- Anlage von Lebensstätten 2 Arten „europäisch geschützte Vogelarten“
- Anlage von Gehölzstreifen und Baumpflanzungen

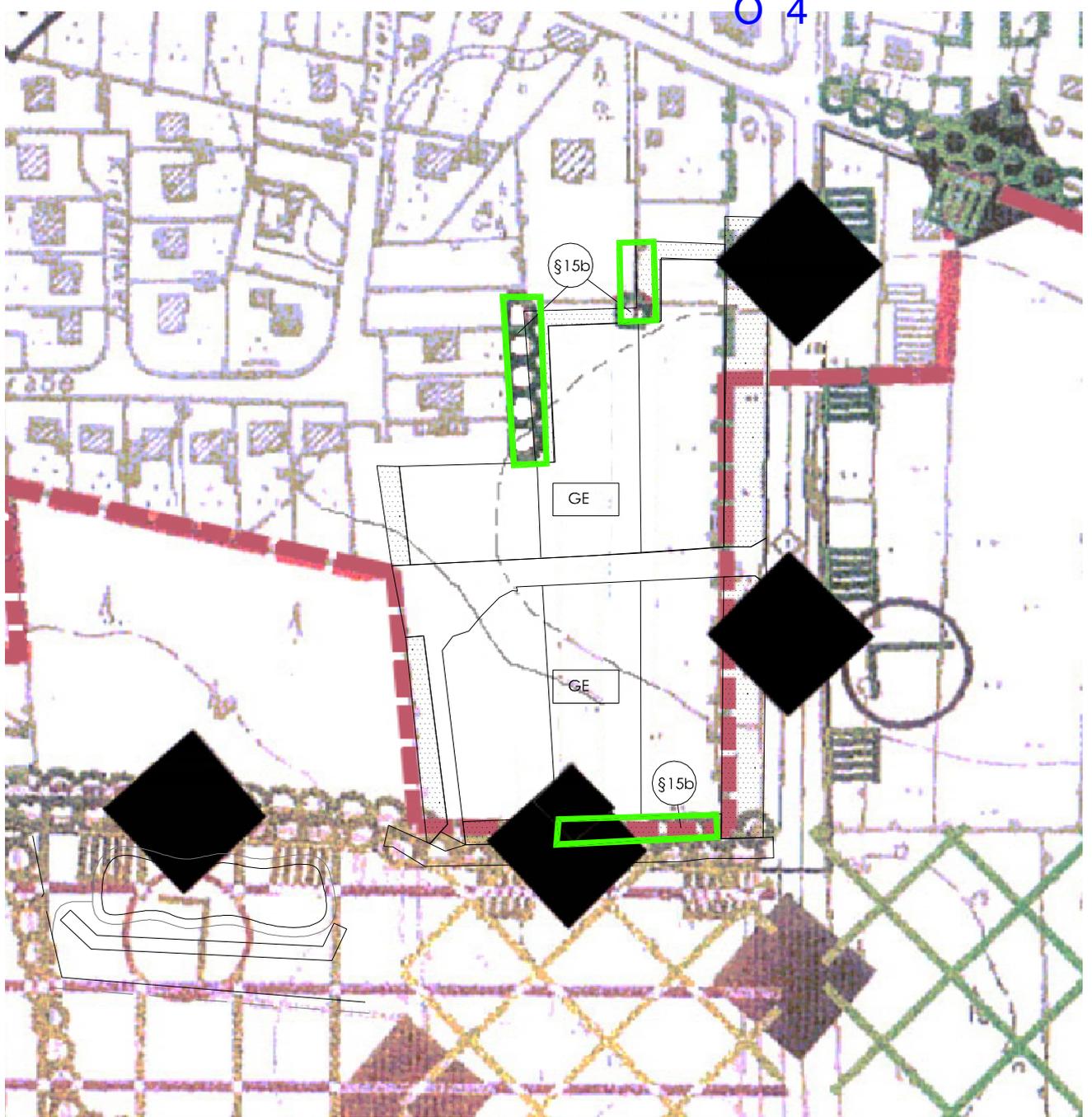
Die differenzierte Darstellung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht des Bebauungsplanes zum Gewerbegebiet. Aufgrund der geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann die Bilanz als ausgeglichen gelten.

#### 4.7 Zusammenfassung

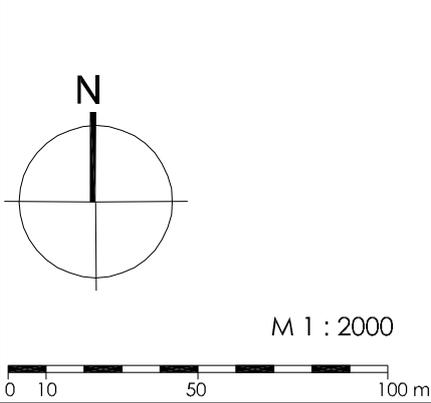
Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans umfasst 23.272 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht vor auf einer Fläche von 12.400 m<sup>2</sup> Baugrundstücke zur Errichtung des Gewerbegebietes auszuweisen. Die restlichen Flächen werden als Straßenverkehrsfläche mit 1.955 m<sup>2</sup>, als private Grünfläche mit 1.550 m<sup>2</sup> und rund 3000 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen genutzt. Auf den Grundstücken wird eine Bebauung mit Gewerbehallen möglich, die einschließlich der Zufahrten, Lagerflächen, Nebengebäude und ähnlichem eine voraussichtliche Versiegelung von 60% bis 95% der Grundstücke einnehmen werden. Die das Grundstück umgebenden Bäume und Gehölze bleiben bis auf die Zufahrt von der B431 erhalten und werden durch Grünstreifen zur Bebauung hin geschützt. Die Bebauung erfolgt zumeist auf Flächen, die für den Naturschutz keinen besonderen Wert darstellen. Für das Vorhaben werden aber Knicks (geschützt nach § 15 a und b LNatSchG) sowie Gräben beseitigt. Die Artenschutzprüfung ergibt, dass von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten Dorngrasmücke und Baumpieper vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben auszugehen ist. Bei allen anderen betroffenen Vogelarten ist ein Ausweichen in benachbarte Gebiete möglich. Der Laichplatz des Grasfrosches mit seinem umliegenden Sommerlebensraum (Feuchtgrünland) geht vollständig verloren. Es ist vorgesehen, die Verbotsbestände nach § 42 BNatSchG durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuheben. Ersatzmaßnahmen werden über die Belastung des Ökokontos und die Neuanlage von Knicks sowie der Schaffung eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens getätigt. Die verbleibenden Knicks werden mit einem Schutzstreifen geschützt. Darüber hinaus erfolgt der Rückbau des „Kreuzweges“ als Pufferzone zum angrenzenden LSG.

Hinsichtlich der Erholung und der Wohnverhältnisse sind keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Zum Schutz der Bebauung im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt.



- - -
Grenze der baulichen Entwicklung
GE
Gewerbegebiet
- Pflegebedürftige Knicks (und Redder)
- §15b
Besonders geschütztes Biotop (Knick) nach § 15b des LNatSchG



Gemeinde Heist

## Änderung des Landschaftsplans "Gewerbliche Baufläche Kreuzweg / B431"

Stand: Vorlage Feststellungsbeschluss, 13.11.2009

susanne brehm\_annelle schäfer\_frank sleegers  
 die landschaftsarchitekten  
 eiffelstraße 1 22769 hamburg  
 tel. 040 -43 27 30 27  
 fax. 040 -43 27 30 26



**Gemeinde Heist**

**Beschlussvorlage**

**Vorlage Nr.: 276/2009/HE/BV**

Fachteam: Planen und Bauen	Datum: 05.11.2009
Bearbeiter: René Goetze	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	30.11.2009	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	14.12.2009	öffentlich

**Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Kreuzweg"**

**Sachverhalt:**

Die öffentliche Auslegung des Planes samt Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen.

Die während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken können dem beigefügten Abwägungsvorschlag entnommen werden.

Der Abwägungsentwurf schlägt außerdem vor, wie mit den Stellungnahmen umgegangen werden könnte.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Abwägungsvorschlag zu folgen und den Bebauungsplan gem. Beschlussempfehlung als Satzung zu beschließen.

**Finanzierung:**

Die Planungskosten stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

- a)  
berücksichtigt werden die Stellungnahmen von ...,
- b)  
teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von ...,
- c)  
nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von ...

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung den B-Plan Nummer 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg“ für das Gebiet westlich der Bundesstraße 431, nördlich der Straße „Kreuzweg“, südlich der Straße „Lehmweg“ und östlich der Straße „Kiefenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

---

Neumann

**Anlagen:**

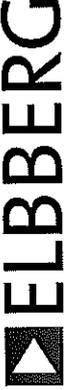
- Abwägungsvorschlag
- Planzeichnung
- Begründung

**Gemeinde Heist**

**Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg / B431“,  
2. Änderung des Flächennutzungsplans und  
Änderung des Landschaftsplans**

# **Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung**

Stand: 27.10.2009

**Auftragnehmer:**  
**Arbeitsgemeinschaft**  
**KRUSE – SCHNETTER – RATHJE**  
  
**STADT-PLANUNG – GESTALTUNG**  
Falkenried 74a, 20251 Hamburg  
Tel. 040 460955-60  
Fax 040 460955-70  
E-Mail [mail@elberg.de](mailto:mail@elberg.de)

Städtebauliche Planung  
Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse  
Dipl.-Ing. Anja Gomilar

susanne brehm\_annette schäfer\_frank sleegers  
die landschaftsarchitekten

Eiffelstraße 1, 22769 Hamburg  
Tel. 040 43273027  
Fax 040 43273026  
E-Mail [mail@landschaftsarchitektinnen.com](mailto:mail@landschaftsarchitektinnen.com)  
Landschaftsplanung / Umweltbericht  
Bearbeitung:  
Susanne Brehm

1      Folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangen und werden im Folgenden abgedruckt:

- 1.1    Kreis Pinneberg - Fachdienst Umwelt
- 1.2    Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein
- 1.3    Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch
- 1.4    Deutsche Telekom

2.      Folgende Stellungnahmen von Privaten sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen und werden im Folgenden abgedruckt:

- 2.1    I. und U. Reis, Tannenstraße 22, Heist

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert (auf Abdruck wurde daher verzichtet):

- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (LLUR) – Außenstelle Itzehoe
- Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holstein
- azv Südholstein
- E.ON Hanse AG, Netzcenter Uetersen

## 1.1



Der Landrat  
 Fachdienst Umwelt  
 Ihr Ansprechpartner  
 Einar Landschoof  
 Tel.: 04101-212-675  
 Fax: 04101-212-683  
 e.landschoof@kreis-pinneberg.de  
 Mollkestraße 10  
 25421 Pinneberg  
 Zimmer 329

Im Hause

Per Mail am 21.10.09

Pinneberg, 21.10.09

**Bebauungsplan 15 der Gemeinde Heist  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §3 (2) BauGB bei der Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Träger öffentlicher Belange im Fachdienst Umwelt nehmen zu dem o.a. Bauleitplan wie folgt Stellung:

**Gesundheitlicher Umweltschutz**

Festsetzungen zum passiven Verkehrslärmenschutz sind erfolgt.

**Untere Bodenschutzbehörde:**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangebungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen/industriellen Nutzungen von Grundstücken im B-Plan-Gebiet liegen zur Zeit nicht vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.  
 Ansprechpartnerin bei der unteren Bodenschutzbehörde: Frau Weik, Telefon: 04101/ 212 368.

**Untere Naturschutzbehörde:**

Keine Bedenken, die artenschutzrechtlichen Belange sind berücksichtigt. Parallel wird der F-Plan und der L-Plan angepasst.

**Untere Wasserbehörde:**

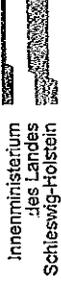
In einem Gewerbegebiet fällt normal verschmutztes Wasser an, dass in einem Regenklärbecken zu behandeln ist. Das Regenklärbecken ist im geplanten Regenrückhaltebecken bereits integriert.

Mit freundlichen Grüßen

Einar Landschoof

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
 Der Hinweis der Bodenschutzbehörde wird in die Begründung aufgenommen.

1.2



Innenministerium | Postfach 71 26 | 24171 Kiel

**ELBBERG**  
Falkenried 74a  
20251 Hamburg

nachrichtlich:  
Landrat des Kreises  
Pinneberg  
Fachdienst Planung  
Lindenstr. 11  
25421 Pinneberg

nachrichtlich:  
IV 533

Ihr Zeichen: ag/  
Ihre Nachricht vom: 10.09.2009/  
Mein Zeichen: IV 646 - 512.111 - 56.24 (2.A.)  
Meine Nachricht vom: /

Urthe Brinkmann  
urthe.brinkmann@im.landsh.de  
Telefon: 0431 988-2947  
Telefax: 0431 988-3358

23.09.2009

**2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Landschaftsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 15 Gewerbegebiet Kreuzweg/ B431 der Gemeinde Heist, Kreis Pinneberg;**  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
hier: Unterrichtung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vom Stand der Aufstellung des o. a. Planes habe ich Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Leitsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB weise ich zur vorgelegten Planung vorbehaltlich ihrer Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie einer eingehenden Rechtsprüfung im Genehmigungsverfahren zunächst auf folgendes hin:

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine dem Stand des Verfahrens entsprechende Begründung beizufügen. Im Rahmen des Umweltberichts sind die dem Stand des Verfahrens zu prüfenden Aspekte darzulegen und zu beschreiben. Die Umweltberichte für den Flächennutzungsplan sowie für den Bebauungsplan sind somit nicht identisch, da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung andere Schwerpunkte und Fragestellungen abzuarbeiten sind. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Frage der Alternativenprüfung im Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet abzuarbeiten. Das Thema der Ausgleichsflächen dagegen ist in dieser Tiefe dagegen nicht erforderlich.

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Umweltberichte werden ergänzt und modifiziert. Im Flächennutzungsplan werden die Alternativenprüfung der Standorte im Gemeindegebiet präziser dargelegt und die Details zu den Ausgleichsflächen herausgenommen.

In den Umweltberichten werden Aussagen zum Immissionschutz im Bezug auf das Schutzgut Mensch und die allgemein verständliche Zusammenfassung ergänzt.

Stellungnahmen der Behörden

Zu 1.2

- 2 -

Der Umweltbericht sollte um Ausführungen zur Verträglichkeit der Planung mit der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung ergänzt werden. Weiterhin ist der Umweltbericht um eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben zu vervollständigen.

*U. Brinkmann*  
Urthe Brinkmann

1.3

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Ihrem Schreiben vom 10.09.2009 baten Sie um eine schriftliche Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Gemeinde Heist. Hierzu möchten wir Ihnen mitteilen, dass der Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch keine Einwände gegen die Planung und Ausführung des Gewerbegebietes Kreuzweg / B431 hat.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verlegung der Trinkwasser-Hauptleitung, sowie die Vorstreckung der Hausanschlussleitungen auf die Grundstücke werden wir mit eigenen Monteuren durchführen.

Wenn möglich, bitten wir nach Abschluss der Planungen um einen Lageplan des Objektes im .dxf-Format zur Vervollständigung unseres GIS-Systems.

Mit freundlichem Gruß  
Thorsten Möller

Wasserbeschaffungsverband  
Haseldorfer Marsch  
Schmiedeweg 12  
25436 Moorrege  
Tel.: 04122 / 8071

## Stellungnahmen der Behörden

- 1.4 ag. v. 10.09.09  
PTI 11, Ref/PB L, Asmus Remmer, 4122/431/09  
0461 991 6706, Fax 0461 991 6777  
19. Oktober 2009  
Gemeinde Meist,  
2. Änderung des Flächennutzungsplans und Änderung des Landschaftsplans sowie  
Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die übersandten Informationen zu der geplanten Maßnahme. Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken, wir bitten aber die nachfolgenden Hinweise zu beachten.

Für den B-Plan bitten wir nachfolgende Grundsätze aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger bitten wir Sie, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen

**Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH**  
**Technische Infrastruktur Niederlassung Nord**  
**Postfach 1509**  
**25735 Heide**

so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Uwe Hansen

i. A. *Gary F. Andersen*

P. Asmus Remmer

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen Private

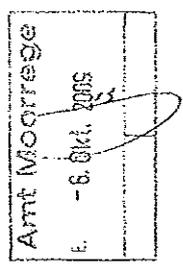
2.1

Inga & Ove Ries

Tannenstrasse 22

25492 Heist

25.06.10.



Amt Moorrege
Fachteam Bauen & Planen
Amisstraße 12
25436 Moorrege

Heist, den 25.09.09

Zu a)
Der Anregung wird nicht gefolgt.
Das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 für den an den
Bebauungsplan angrenzenden Bereich Tannenstraße festge-
setzte Planungsziel eines Dorfgebietes ist möglich und es wird
weiter daran festgehalten. Der Bebauungsplan ist daher nicht
funktionslos und entspricht auch dem örtlichen Bestand, da z.
B. unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches (Tannenstraße
Nr. 28) ein gewerblicher Betrieb (Obsthandel) besteht. Das
Gebiet ist daher auch im Bestand nicht als reines Wohngebiet
einzustufen. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes wäre
der dörflichen Lage nicht angemessen und ist auch nicht be-
absichtigt. Da kein Planungsbedarf gesehen wird, wird der
Bereich Tannenstraße auch nicht in den Geltungsbereich
einbezogen.

2. F-Planänderung "B 431 / Kreuzweg", B-Plan 15 "B 431 / Kreuzweg"; der Gemeinde
Heist; hier: Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

- Jede planungsrechtliche Entscheidung über die Neuausweisung von Bauflächen muss
sowohl die planungsrechtliche Umgebung als auch die bestehende städtebauliche
Umgebung angemessen berücksichtigen, da andernfalls der Planung von vorn herein ein
Abwägungsdefizit zugrunde liegt. Dies ist hier der Fall. Die Gemeinde hat bei der
Entscheidung, ein Gewerbegebiet entwickeln zu wollen, versäumt, Klarheit über die
planungsrechtlichen Ziele des Umgebungsbereichs zu schaffen.

Das Baugebiet „Tannenstraße“ ist nach der gemeindlichen Zielsetzung F-Plan als
Wohnbaufläche dargestellt, nach B-Plan 3 jedoch als Dorfgebiete festgesetzt. Dieser
planungsrechtliche Widerspruch wird mit der o. a. Bauleitplanung nicht aufgelöst, die
Planung basiert auf diesem Entscheidungsdefizit. In der Begründung findet sich kein
Hinweis zur planungsrechtlichen Perspektive „Tannenstraße“.

Auf die benachbarte Wohnnutzung wurde besondere Rück-
sicht genommen, in dem zum Schutz dieser Bebauung am
nordwestlichen Rand des Plangebiets ein eingeschränktes
Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt wurde.
Hier sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die von ihrem
Emissionsverhalten her auch im Dorfgebiet selbst zulässig
wären. Durch die einzuhaltenden Lärmpegel werden Immissi-
onsschutzkonflikte mit den angrenzenden Nutzungen vermei-
den.

Die Gemeinde wird in einer nächsten Flächennutzungsplan-
änderung die Darstellung der angrenzenden Wohnbauflächen
(W) entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
in gemischte Baufläche (M) ändern.

Die planungsrechtliche Perspektive des Bereiches um die
Tannenstraße wird in der Begründung ergänzt.

ZU  
2.1

Nach der Örtlichkeit stellt sich das Baugebiet „Tannenstraße“ als „Reine Wohngebiete“ dar, die Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung bezieht sich dennoch auch auf die Dorfgebietesfestsetzung im B-Plan.

Als mögliche Lösung böte sich an, den B-Plan „Tannenstraße“ in den Geltungsbereich des B-Plans 15 einzubeziehen und mit der Art der baulichen Nutzung als Reine Wohngebiete festzusetzen. Und auf dieser Grundlage den Nutzungskonflikt Wohnen – Gewerbe zu lösen.

- b)
- Betrachtet man den westlich anschließenden, knickumsäumten Nadelwald, wird schnell deutlich, dass dieser weder bewirtschaftet wird noch ökologisch bedeutsam ist. Eine Waldumwandlung dürfte also recht problemlos möglich sein. Eine qualifizierte Planung muss eine solche, offensichtlich regelungsbedürftige Fläche in die Überlegungen einbeziehen. In der Begründung findet sich kein Hinweis auf planerische Perspektiven zu dieser unmittelbar angrenzenden Fläche.

Die westlich benachbarte Waldfläche muss in den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgenommen und in die planerischen Überlegungen eingebunden werden. Nur so bekommen die Anlieger der Tannenstraße Klarheit über die beabsichtigte Entwicklung in der Ortslage Heist-Südoost.

- c)
- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz bauen auf falschen Voraussetzungen auf. Faktisch besteht der betroffene Siedlungsbereich Tannenstraße als Reines Wohngebiet. Die Festsetzung im B-Plan als Dorfgebiete ist daher obsolet. Festsetzungen zum Immissionsschutz mit diesem Wissen an der Wirklichkeit vorbei am Dorfgebiet zu orientieren, stellt ein Planungsdefizit dar, dass keiner rechtlichen Überprüfung standhalten wird. Grundsätzlich sind städtebaulichen Planungen die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde zu legen, das bedeutet hier, dass eine Schutzdifferenz von 15 dB(A) von Gewerbe zu Wohnen zu gewährleisten ist.

Zwingend erforderlich ist daher eine qualifizierte schalltechnische Untersuchung zum erforderlichen Lärmschutz auf der Grundlage reiner Wohngebiete an der Tannenstraße zu beauftragen. Nur so lässt sich für die Anlieger der Tannenstraße Sicherheit für deren Wohnruhe schaffen.

Zu b)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der vorhandene Wald bleibt bestehen, eine Waldumwandlung ist nicht beabsichtigt. Da kein Planungsbedarf gesehen wird, wurde die Waldfläche auch nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Zu c)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Siehe zu a).

zu  
2.1

- d) • Die Haupterschließung (Planstraße A) führt von der B 431 in das Gebiet und endet am Waldrand in einer Wendeanlage. In der Begründung findet sich kein Hinweis, ob in der Perspektive hier eine bauliche Weiterentwicklung auf die heutige Waldfläche vorgesehen ist. Nach ökonomischen, ökologischen und störungsvermeidenden Planungskriterien müsste ansonsten die Wendeanlage eine Bauiefe weiter östlich enden. Damit würde beinahe ein Drittel Erschließungsverbrauch (Flächenversiegelung, Baukosten) gespart und die Grundstücke im Bereich Tannenstraße erhielten einen besseren Schutz vor dem Verkehrslärm durch wendende Lkw. Die Begründung weist hier einen Mangel auf, der ein planerisches Defizit erkennen lässt, dass die Gemeinde zur Klarstellung für ihre Bürgerinnen und Bürger beheben sollte.

Wir regen also an, die Begründung um die planerischen Perspektiven zu ergänzen und die wirtschaftlichste und ökologischste Erschließung festzusetzen.

Zu d)

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Lage der Wendeanlage ist bedingt durch die Trasse der Planstraße B zur Anbindung an den Kreuzweg am östlichen Planrand. Eine Verschiebung der Wendeanlage nach Osten hätte zudem ungünstige Grundstückszuschnitte zur Folge. Die festgesetzte Erschließungsstraße ermöglicht auch den Zuschnitt kleinerer Gewerbegrundstücke.

Einer Verlagerung der Planstraße A samt Wendeanlage nach Osten hätte zur Folge, dass die südlichen Bauflächen durch die dadurch resultierende Verschiebung der Planstraße B zerschnitten werden. Die dadurch dann westlich der Planstraße B liegenden Bauflächen könnten jedoch aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Wald nicht mehr bebaut werden.

Über die Wendeanlage war auch eine direkte Verbindung zum Spielplatz herzustellen, die für Fußgänger durchlässig sein soll.

Eine spätere Nutzung des Waldes als Gewerbegebiet ist im Rahmen dieses Planverfahrens weder beabsichtigt, noch werden dafür Vorbereitungen getroffen.  
Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

ZU  
2.1

e)

- Die Begründung enthält wesentliche Defizite hinsichtlich der Planung Kreuzweg und Planstraße B. Hier wird lediglich beschrieben, was aus der Planzeichnung ersichtlich ist.

Die Sinnhaftigkeit der Erschließungsführung erschließt sich uns nur mit der Perspektive einer künftigen baulichen Weiterentwicklung nach Westen. Wird nämlich die Grünfläche westlich der Planstraße B in einem künftigen Änderungsverfahren zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche geändert, erhält man die Profildbreite der Planstraße A und hat die westlich befindliche Waldfläche gleich angebunden.

Zum Wesen der Begründung gehören also auch Aussagen, die die o.a. Spekulation bestätigen oder dementieren, die deutlich machen, warum die Autofahrer vom und zum Kreuzweg den Umweg über die Planstraßen nehmen sollen und warum ein Schotterweg für Radfahrer und Fußgängerinnen die angemessene Lösung gegenüber der bestehenden Situation sein soll.

Unabhängig ist ergo, die Begründung um die planerischen Absichten der Erschließungsführung und -profilierung zu ergänzen und dabei auch Aussagen zum landwirtschaftlichen und reitlichen Verkehr (Pferdehänger) auf dem Kreuzweg zu machen.

Im Ergebnis der Betrachtung ist festzuhalten, dass die Planung solch erhebliche Mängel aufweist, dass sie einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung nicht standhalten wird. Wir fordern daher, die Planungsdefizite zunächst auszuräumen und das Bauleitplanverfahren mit entsprechendem überarbeitetem Inhalt weiterzuführen.

Zu e)  
Die Planstraße B dient dem Anschluss an den Kreuzweg. Sie übernimmt als landwirtschaftlicher Weg die Funktion des östlich aufzuhebenden Teilabschnittes des Kreuzweges. Da die Straße keinen gewerblichen Verkehr aufnehmen soll, ist nur eine Breite von 4,5 m vorgesehen.

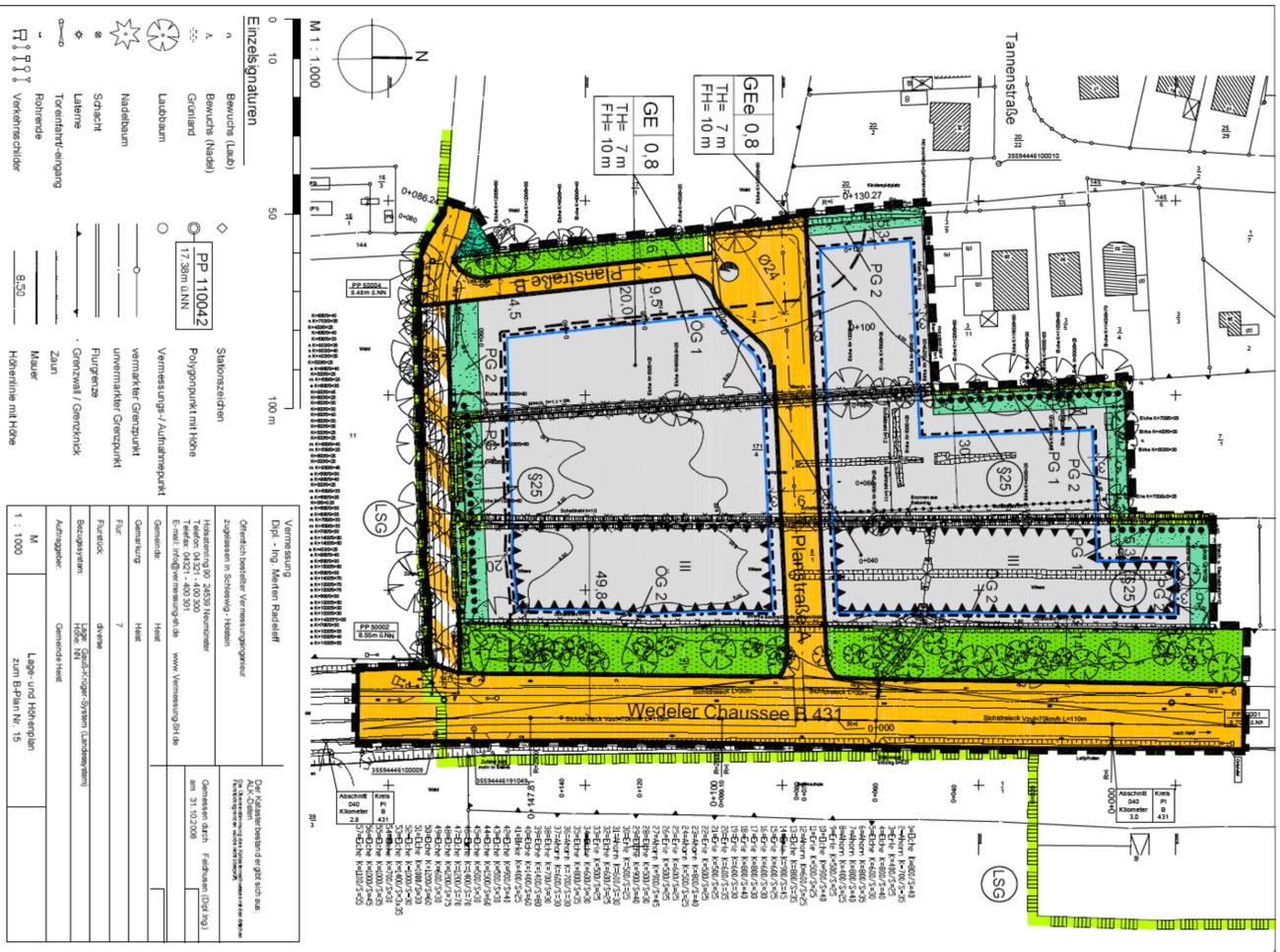
Eine zweite Zufahrt auf dem kurzen Teilstück von der B 431 wurde von Seiten des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr abgelehnt. Daher wird zukünftig die Erschließung des Gewerbegebietes und die Anbindung an den Kreuzweg über die Planstraße A erfolgen. Der Kreuzweg kommt aufgrund seiner umfangreichen Knickstrukturen und des erhaltswerten Grünbestandes für eine gewerbliche Erschließung nicht in Frage.

Innerhalb der parallel zur Planstraße B festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Anlage einer Entwässerungsmulde zur Ableitung des Oberflächenwassers in das südwestliche gelegene Regenrückhaltebecken vorgesehen. Eine spätere Verbreiterung der Straße auf Kosten dieser Grünfläche ist nicht vorgesehen.



# TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466, 479).



**Einzelobjektarten**

Bauweise (Lands)	Statorzeichen
Bauweise (Nadel)	Polygonpunkt mit Höhe
Grünland	17,3cm dünn
Laubbaum	Vermessung-/Aufnahmepunkt
Nadelbaum	vermerkter Grenzpunkt
Sprach	unvermerkter Grenzpunkt
Laterne	Pflanzzone
Tor-einfahrt-eingang	Grenzwall / Grenzstock
Rohrreihe	Zaun
Verkehrsschilder	Mauer
	Höhenlinie mit Höhe

**Vermessung**  
Dir.- /ing. Martin Reichardt

Ordnung: bestellter Vermessungsgegenstand in Best.- und Höhen	Der Gegenstand ergibt sich aus: A.L. Cadastre, Flächengrenzvermessung, www.la-land.de
Maßstab: 1:2000	Gemessen durch: Feldner (Dipl.-Ing.)
Telefon: 04321 - 400 300	Telefon: 04321 - 400 300
E-Mail: info@vermessung.de	www.vermessung.de
Genehmigt: Heide	Genehmigt: Heide
Gemeindegut: Heide	Gemeindegut: Heide
Flur: 7	Flur: 7
Flurart: andere	Flurart: andere
Besondere: Lage: GdG-Objekt-Straßen-Landweg	Besondere: Grundstück Heide
Auftraggeber: Grundstück Heide	Auftraggeber: Grundstück Heide
Maßstab: 1:1000	Lage- und Höhenplan zum Blatt Nr. 15

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung 1990

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE** Gewerbegebiet
- GEE** Eingeschränktes Gewerbegebiet (s. textliche Festsetzung 1.13)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0.8** Grundflächenzahl als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.3)
- TH=7 m** Traufhöhe als Höchstmaß (s. gestalterische Festsetzung 2.1)
- FH=10 m** Firsthöhe als Höchstmaß (s. gestalterische Festsetzung 2.1)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze**
- VERKEHRSLINIEN** Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:** Fuß- und Radweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** Flächen für Versorgungsanlagen
- Tafelstation**
- GRÜNFLÄCHEN**

- Z.B. PG 1** Private Grünflächen (mit Nummerierung) (s. textliche Festsetzungen 1.6. und 1.7.)
- Z.B. OG 1** Öffentliche Grünflächen (mit Nummerierung) (s. textliche Festsetzungen 1.8. und 1.9.)

## FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für Wald

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- §25** Geschütztes Biotop (Knick) nach § 25 des LNatSchG
- §25** Landschaftsschutzgebiet (außenab des Geltungsbereichs zur Information dargestellt)
- §25** Künftig wegzufällendes besonders geschütztes Biotop
- §25** Ausnahmegenehmigung nach § 25 Abs. 2 LNatSchG erforderlich

- (Reduzierter) Waldschutzstreifen** gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz 20 m von der Waldkante
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Letzturteilen zu Gunsten des für die Oberflächen- mit Letzturteilen zu belastenden Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Zone des Lampegebietsbereiches III) (s. textliche Festsetzung 1.14)
- Knickschutzstreifen (s. textliche Festsetzung 1.10)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bemalung in m

- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Vorhandene Grundstücksgrenzen

- 15
- 15

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

- 1.1. Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes und des Lebensmittelhandels nicht zulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit nicht zentralrelevanten Sortimenten handeln und im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Diese Sortimente sind z.B.:

- |                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Badeeinrichtung   | Fliessen              |
| Baumemente        | Gartenhäuser          |
| Bausstoffe        | Gatter                |
| Beschläge         | Herde und Öfen        |
| Bodenbeläge       | Holz                  |
| Boote und Zubehör | Installationsmaterial |
| Brennstoffe       | Kitz und Zubehör      |
| Burnholöl         | Küchen                |
| Düngemittel       | Lacke                 |
| Eisenwaren        | Markisen              |
| Erde              | Mineralierzeugnisse   |
| Farben            | Möbel                 |
|                   | Motorräder            |
|                   | Naturölzer            |
|                   | Pflanzen              |
|                   | Pflanzengefäße        |
|                   | Rasensmäher           |
|                   | Rolläden              |
|                   | Sanitärerzeugnisse    |
|                   | Teppiche              |
|                   | Torf                  |
|                   | Werkzeuge             |
|                   | Zaune                 |

1.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

**Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- 1.4. Wird die offene Bauweise gewählt, sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

## Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26 BauGB)

- 1.5. Auf privaten Stellplatzanlagen, ist je angefangene 4 Stellplätze ein standorttypischer groß-kroniger Laubbaum im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:  
Esche (Fraxinus excelsior)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia).

- 1.6. Innerhalb der privaten Grünflächen 1 (PG 1) sind die vorhandenen Knicks zu erhalten und wie folgt zu pflegen: regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen etwa alle 10-15 Jahre in Abschnitten; Abschneiden der Gehölze eine Hand breit über dem Boden oder dicht über dem Stockausschlag und das Entfernen des Schnitgutes vom Knickwall und Pflege des Knickwalles nach dem Auf-den-Stock-setzen. Die Knickpflege ist nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1. Oktober bis 14. März zulässig. Die vorhandenen Überhälter und Großstäume sind zu erhalten.

- 1.7. Innerhalb der privaten Grünfläche 2 (PG 2) ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu durch zusätzliche Anpflanzungen zu ergänzen. Es sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste in der textlichen Festsetzung 1.5. und 1.8. zu verwenden.

- 1.8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1 (OG 1) ist ein 3 m breites Feldgehölz als Waldsaum anzulegen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:  
Haselnuss (Corylus colurna)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Waldbjohlt (Lonicera periclymenum)  
Grasweide (Salix cinerea)  
Hülse (Ilex aquifolium)  
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)  
Platanhücheln (Euonymus europaea)  
Ohrwede (Salix aurita)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Faulbaum (Rhamnus frangula)  
Schlehe (Prunus spinosa).

- Am Rand sind Kraut- und Grasfluren zu erhalten und zu artenreiche Saumbiotopen zu entwickeln. Sie sind in mehrjährigen Abständen (alle 2 bis 3 Jahre) zu mähen, wobei wechselnde Teilflächen ungemäht belassen werden. Die Mähd soll nicht vor Ende September erfolgen. Das Märgut ist abzutransportieren oder an geeigneten Stellen, z.B. unter Gebüschen abzulagern. Die Verlegung einer Entwässerungsleitung und die Anlage einer Entwässerungsmulde ist zulässig.

- 1.9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 (OG 2) ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand in einer Reihe von insgesamt mindestens 7 m zu erhalten und zu pflegen.

- 1.10. Die mindestens 5 m breiten Knickschutzstreifen sind als karudreiche Saume herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie in mehrjährigen Abständen (alle 2 bis 3 Jahre) zu mähen, wobei wechselnde Teilflächen ungemäht belassen werden. Die Mähd soll nicht vor Ende September erfolgen. Das Märgut ist abzutransportieren oder an geeigneten Stellen, z.B. unter Gebüschen abzulagern. Eine bis zu zweimätrige Mähd des Knickschutzstreifen ist zulässig. Die Schutzstreifen sind frei von jeglicher Nutzung zu halten.

- 1.11. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück
- 1.12. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Teil des Kreuzweges ist zu entsiegeln.

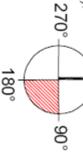
## Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.13. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Vornaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

**Emissionskontingente LEK Tag und Nacht in dB(A)**

LEK Tag	LEK Nacht
60	45

Für den Richtungssektor von 90° bis 180° (rot schraffierte Fläche) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK tags bzw. nachts um 5 dB(A). (0° ist Norden, im Uhrzeigersinn)



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vornabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor i (i = A bis C) LEK<sub>i</sub> durch LEK<sub>i</sub>+1 LEK<sub>z</sub> zu ersetzen ist.

Ein Vornaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L<sub>1</sub> Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an dem maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

- 1.14. Für den Lampegebietsbereich III nach DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB) ergeben sich folgende Anforderungen an Außenbauteile (R<sub>w</sub>, res):  
Wohnraum 35 dB  
Büro 30 dB

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer im Lampegebietsbereich III mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszustatten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umlüftungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

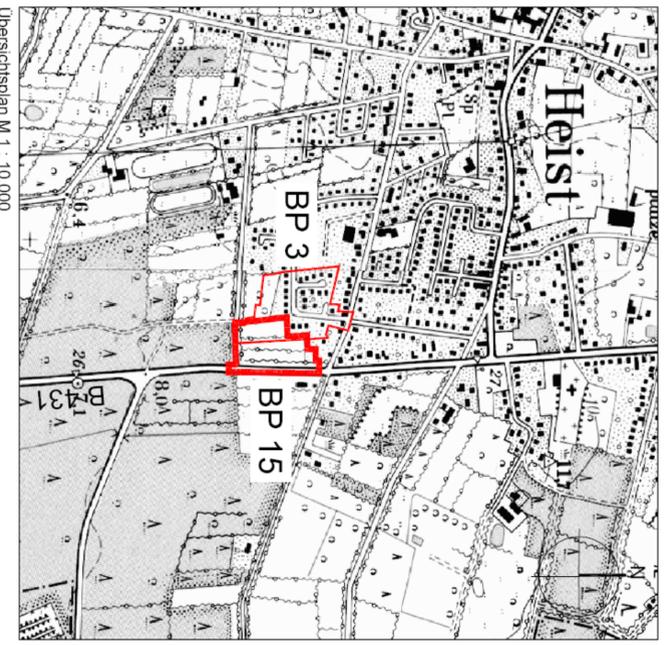
## 2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 92 der Landesbauordnung

- 2.1. Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m und die maximale Firsthöhe 10 m. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 2.2. Die Dachneigung beträgt 10° - 50°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt, sowie über untergeordneten Gebäudeteilen, bei begrüntem Dachem und bei der Anlage von Fotovoltaik.
- 2.3. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Vor- und Rücksprünge, vertikale durchgehende Fugen oder auf andere Weise erfolgen, wenn dadurch eine durchgehende optische Trennung erzielt wird.

- 2.4. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen dürfen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht.

## 3. Hinweis

Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3 (siehe Übersichtsplan) überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.



Übersichtsplan M 1 : 10 000

## Satzung der Gemeinde Heist über den Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431"

Für das Gebiet westlich der B 431, nördlich des Kreuzweges, östlich des Katernweges und südlich des Lehmweges

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss, 13.11.2009





**Gemeinde Heist**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15  
„Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431“**

**für das Gebiet westlich der B 431, nördlich des Kreuzweges, östlich  
des Kiefernwaldes und südlich des Lehmweges**

Stand: Vorlage Satzungsbeschluss, 13.11.2009

**Auftraggeber:**

Gemeinde Heist  
über Amt Moorrege  
Amtsstraße 12, 25436 Moorrege

**Auftragnehmer:**

**Arbeitsgemeinschaft**

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE



STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74a, 20251 Hamburg

Tel. 040 460955-60

Fax 040 460955-70

E-Mail [mail@elbberg.de](mailto:mail@elbberg.de)

Städtebauliche Planung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

**susanne brehm\_ anette schäfer\_ frank slegers  
die landschaftsarchitekten**

Eifflerstraße 1, 22769 Hamburg

Tel. 040 43273027

Fax 040 43273026

E-Mail [mail@landschaftsarchitektinnen.com](mailto:mail@landschaftsarchitektinnen.com)

Landschaftsplanung / Umweltbericht

Bearbeitung:

Susanne Brehm

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebietes / Bestand</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
3.1	Regionalplan .....	5
3.2	Landschaftsplan .....	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne .....	8
<b>4</b>	<b>Flächennutzungsplan</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Bebauungsplan</b> .....	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	11
5.3	Grünflächen und Bepflanzungen .....	12
5.4	Gestalterische Festsetzungen .....	13
<b>6</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
9.1	Ausgangsdaten .....	16
9.1.1	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile .....	16
9.2	Biotische Faktoren .....	17
9.2.1	Bestandserfassung Faktor Pflanze .....	17
9.2.2	Bestandserfassung Faktor Tier.....	18
9.3	Abiotische Faktoren.....	19
9.3.1	Bestandsfaktor Boden .....	19
9.3.2	Bestandsfaktor Wasser .....	19
9.3.3	Klima/Luft .....	20
9.3.4	Bestandsfaktor Landschaftsbild.....	20
9.3.5	Bestandsfaktor Mensch .....	20
9.3.6	Abgrenzung von Wirkungsbereichen und Ermittlung des Freiraum- Beeinträchtigungsgrades.....	21
9.3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
9.3.8	Alternative Standortprüfung.....	21
9.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	23
9.4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	23
9.4.2	Schutzgut Boden und Wasser .....	23
9.4.3	Schutzgut Klima / Luft.....	23

9.4.4	Schutzgut Landschaft.....	23
9.4.5	Schutzgut Mensch / Immissionsschutz .....	23
9.5	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	24
9.5.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen .....	24
9.5.2	Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) .....	24
9.5.3	Biotoperhalt mit Funktionsverlust.....	25
9.5.4	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs .....	26
9.6	Geplante Maßnahmen für die Kompensation .....	27
9.6.1	Kompensationsmaßnahmen.....	27
9.6.2	Bilanzierung .....	30
9.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	30
9.8	Zusammenfassung.....	30
<b>10</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>31</b>

## Anlage

Bestandserfassung Amphibien, Vögel und Fledermäuse und artenschutzfachliche Betrachtung, Juni 2009

## 1 Planungsanlass

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für den örtlichen Bedarf am südlichen Rand der Ortslage Heist geschaffen werden.

Die unmittelbare Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 431 bietet Standortvorteile für Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe oder die Verlagerung bestehender Betriebe aus der Ortslage.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Heist und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Im Süden wird das Plangebiet durch den Kreuzweg, im Westen durch den vorhandenen Wald, im Osten durch die B 431 und im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Tannenstraße und am Lehmweg begrenzt.

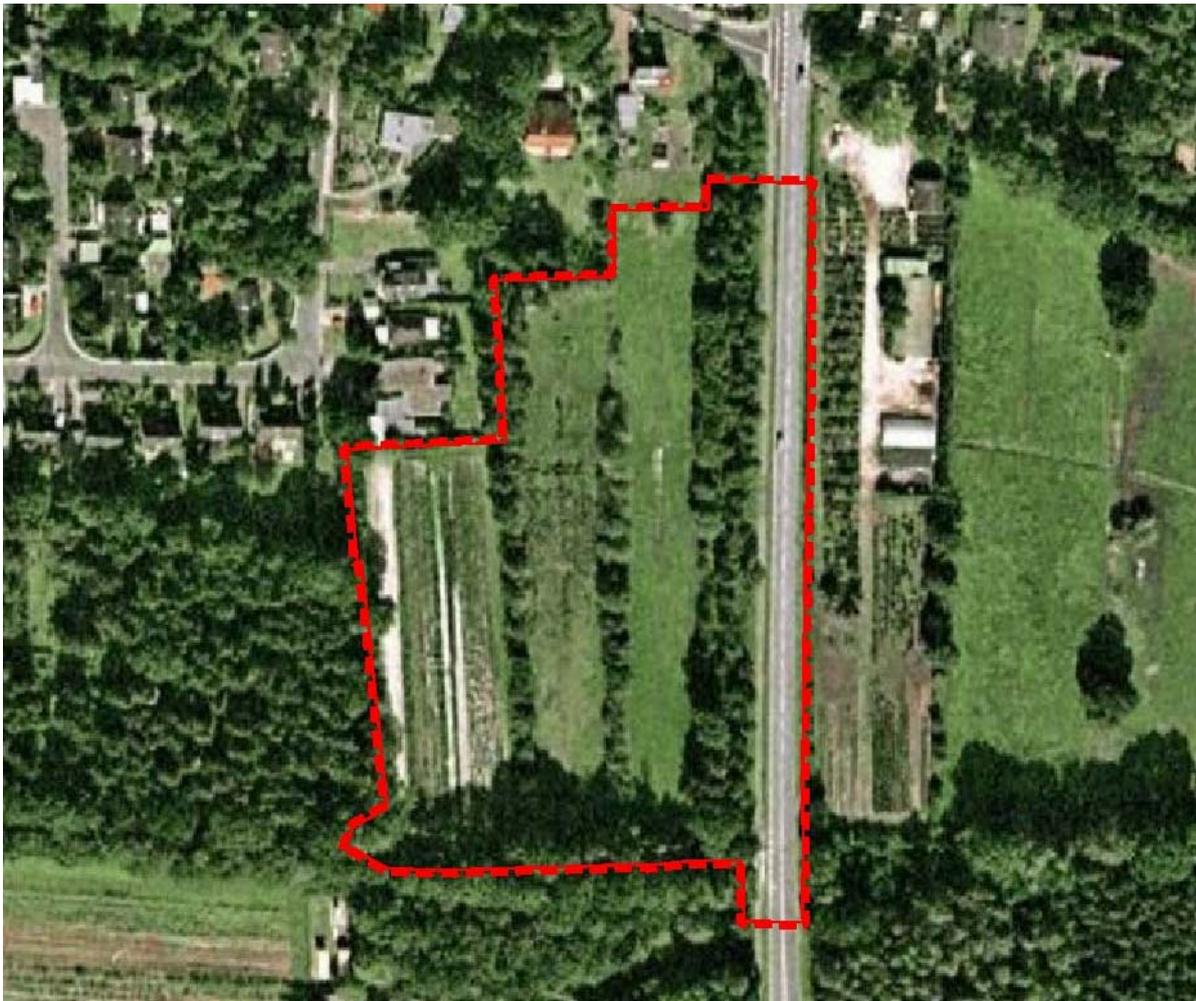


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Der westliche Teil wurde ehemals als Baumschulgelände genutzt. Entlang der Grundstückspartellen und parallel zum Kreuzweg sind Knickstrukturen vorhanden. Entlang der B 431 befindet sich eine mit Bäumen bestandene Grünfläche. Eine Bebauung ist nicht vorhanden.

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

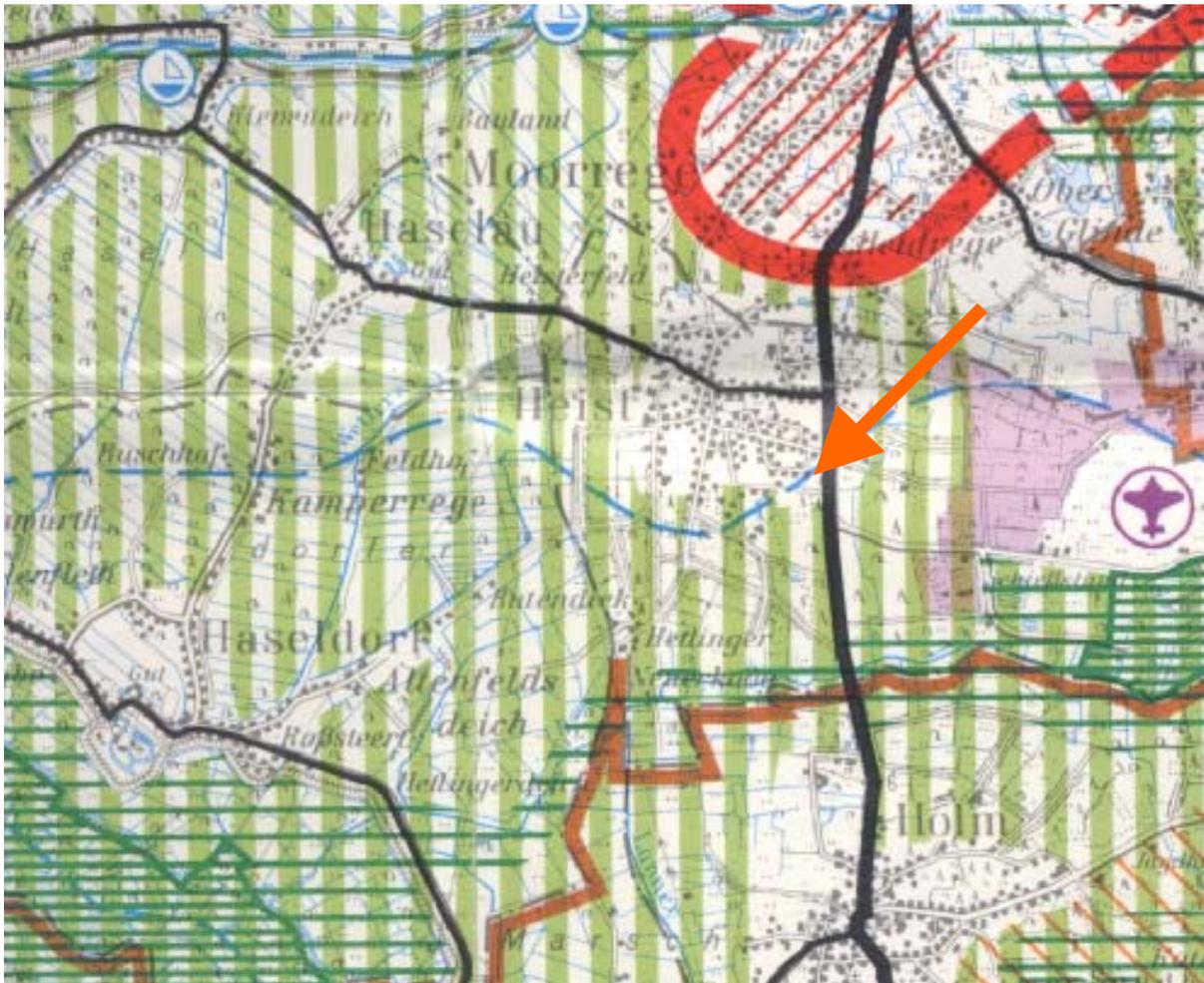


Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (oranger Pfeil), ohne Maßstab

Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Es liegt am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (siehe Abb. 2).

Die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Gewerbegebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsfläche stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

### 3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Heist sind im Plangebiet entlang der Grundstückspartellen pflegebedürftige Knicks (und Redder) und westlich der B 431 vorhandener Wald dargestellt. Östlich der B 431 und südlich des Kreuzweges verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Die Darstellung der Grenze der baulichen Entwicklung verläuft am rückwärtigen Rand der bestehenden bebauten Grundstücke an der Tannenstraße und am Lehmweg (siehe Abb. 3).

Eine Änderung des Landschaftsplans ist erforderlich und wird parallel durchgeführt.

#### Rechtliche und planerische Vorgaben:

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Fassung vom 18.7.2003:  
*Landschaftspläne sind nach § 6 Abs.5 Satz 2 fortzuschreiben, wenn und sobald dies erforderlich wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn wesentliche Veränderungen der Landschaft vorgesehen oder zu erwarten sind (§ 16 BNatSchG).*
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Fassung vom 25.März 2002.
- FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 2.Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie).
- Landesverordnung über Inhalte und Verfahren der örtlichen Landschaftsplanung (Landschaftsplan-VO) vom 29.Juni 1998.
- Hinweise zur örtlichen Landschaftsverordnung des MUNF vom 31.Juli 1998.
- Biotopverordnung des Ministeriums für Landwirtschaft, vom 13.Januar 1998.

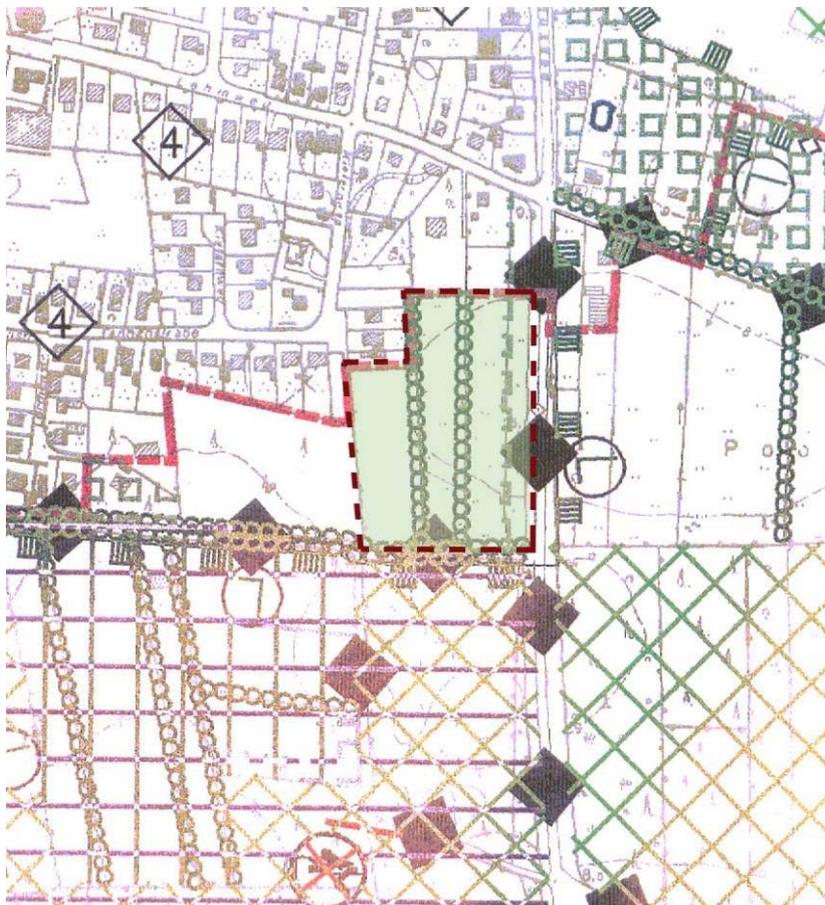


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan, ohne Maßstab

Die Flächen des Geltungsbereiches werden ausschließlich für Baumschulzwecke und als Weideland genutzt. Zum Teil wurde die Baumschulnutzung bereits aufgegeben; hier haben sich eine frühe Ruderalflur und Wiesen eingestellt. Räumlich wirksame Gehölzstrukturen bestehen entlang des Kreuzweges, zur Bundesstraße 431 und an den Rändern der einzelnen Baumschulflächen mit zwei Knicks. Die vorhandenen Gräben führen nur zeitweise Wasser.

Aufgrund der Nutzungsintensität herrschen auf den Baumschulflächen geringe Diversität vor. Die Wiesen sind insgesamt in der Biotopwertigkeit als höher einzustufen, die Knicks weisen standortfremde Gehölze auf und sind als pflegebedürftig einzustufen. Die Biotopkartierung und tierökologischen Untersuchungen haben keine hochwertigen bzw. besonders schützenswerten Vegetations- oder Tierbestände außer dem Vorkommen von europäisch geschützten Vogelarten feststellen können.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist in seiner Erscheinungs- und Strukturqualität als beeinträchtigt einzustufen. Es sind zum Teil noch gliedernde Knicks vorhanden, die Baumschulflächen selbst bieten jedoch ein landschaftsfremdes Bild, oftmals durch die angepflanzten Arten (Koniferen) und immer durch die arbeitstechnisch erwünschte, aber landschafts- bzw. naturfremde Anordnung in exakten Reihen mit offenem Boden darunter. Positiv anzusehen ist die zur angrenzenden Bundesstraße 431 hin vorhandene hohe Baum- und Strauchstruktur sowie der Knick an der Straße „Kreuzweg“. Der sich im Westen anschließende Nadelforst mit hohem Anteil an Fichten ist als landschaftsuntypisch einzuordnen.

#### Vorhaben und Konfliktdarstellung

Bei der Änderung des Landschaftsplanes handelt es sich um die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen (Baumschul- und Weidenutzung) in gewerbliche Bauflächen. Die Planung stimmt mit den Zielen der Gesamtentwicklung der Gemeinde Heist überein und bildet das Bauflächenpotenzial zur Bereitstellung von gewerblichen Flächen für den örtlichen Bedarf.

Durch die bauliche Nutzung können die überwiegend als Baumschule / landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Bei der Bemessung des Eingriffsumfangs wirkt sich der Umstand Vorbelastung durch die intensive Baumschulnutzung und der Rückbau des Kreuzweges mindernd aus. Der detaillierte Eingriffsumfang wird auf der Grundlage einer qualifizierten Grünordnungsplanung ermittelt und Maßnahmen zu dessen Ausgleich im Bebauungsplan festgelegt.

Die vorhandenen linearen Grünstrukturen (Baumreihen, Hecken, Knicks) sollen möglichst erhalten und in das städtebauliche Konzept integriert werden. Da die verbleibenden Strukturen jedoch in private Grünflächen eingegliedert werden sollen, erhalten sie den Status „beeinträchtigt“ und sind in der Folge auszugleichen. Die Straße „Kreuzweg“ wird in ihrer Bedeutung zurückgestuft und als Schotterweg rückgebaut. Die Begrünung an der Bundesstraße bleibt als Blendschutz bis auf die neu zu erstellende Zufahrtstrasse erhalten und bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt.

Die näheren Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 3/8) ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Heist, der die Fläche als Wald festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan wird der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3 überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben (siehe Abb. 4).

Die sich nördlich und westlich des Plangebietes anschließende Bebauung an der Tannenstraße ist im Bebauungsplan Nr. 3 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

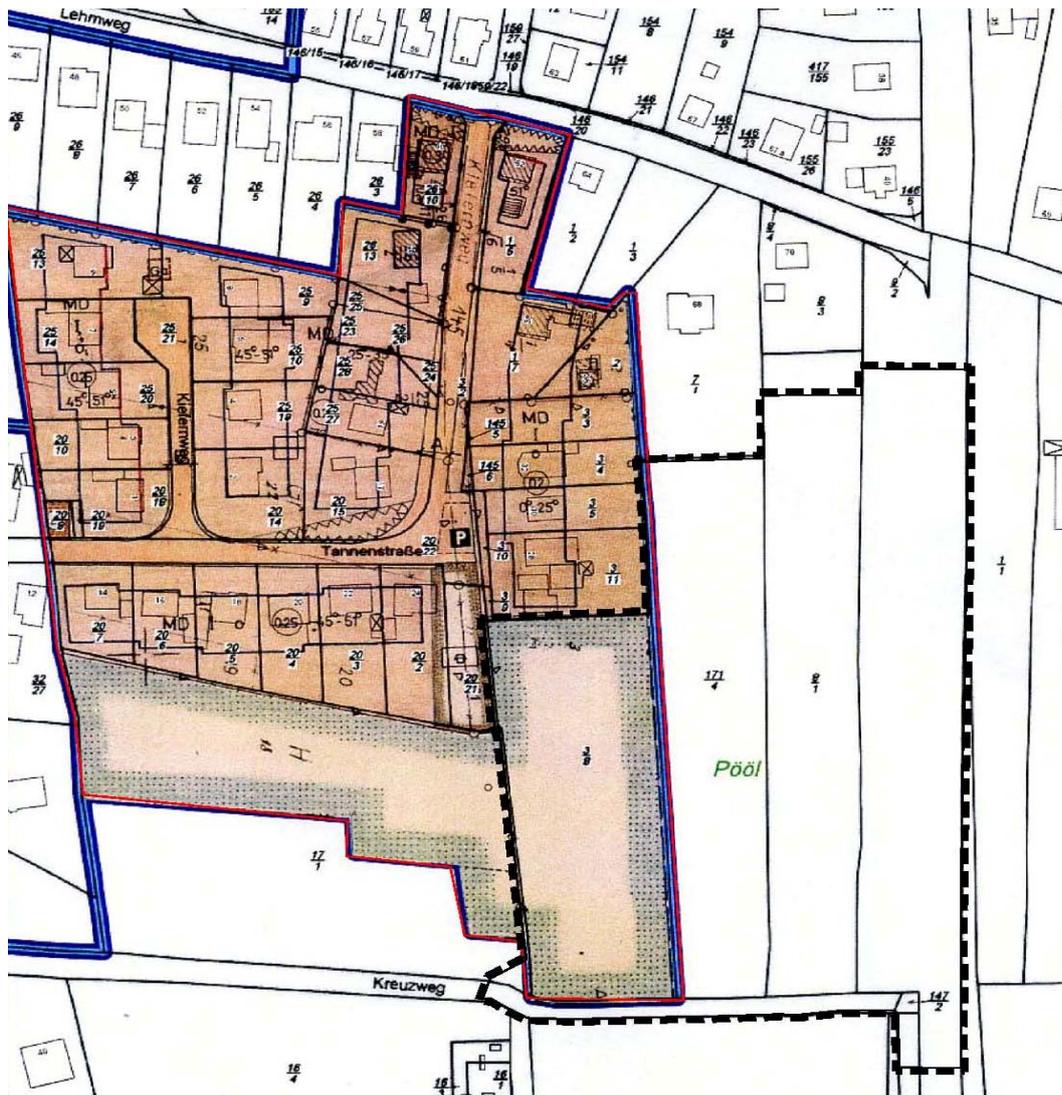


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plans Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 15, ohne Maßstab

## 4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Entlang der B 431 sind Flächen für Wald dargestellt. Die B 431 ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet (siehe Abb. 5). Südlich des Kreuzweges ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes gekennzeichnet. Die bestehende Bebauung entlang der Tannenstraße und des Lehmweges ist als Wohnbaufläche dargestellt.

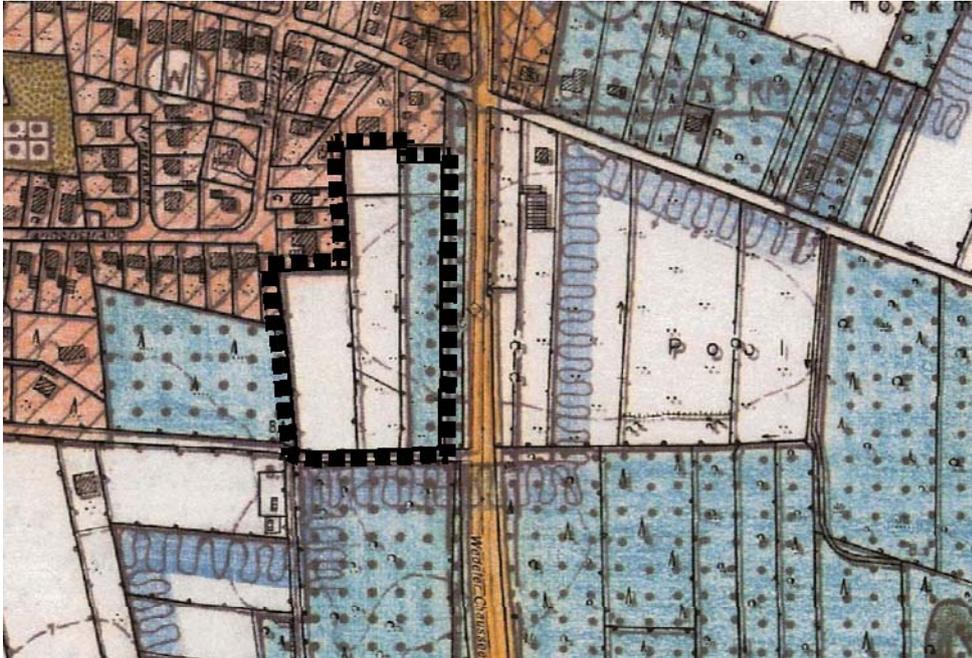


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich der 2. Änderung, M 1: 5.000

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich und wird parallel durchgeführt (2. Änderung, siehe Abb. 6).



Abb. 6: Ausschnitt aus der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des FNPs, M 1: 5.000

Die Flächen für das neue Gewerbegebiet werden in der in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im nordwestlichen Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, um Immissionskonflikte zu den angrenzenden Wohnbauflächen zu vermeiden. Formalrechtlich sind Immissionsschutzmaßnahmen zu den nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen nicht erforderlich, da die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als Dorfgebiete (MD) festgesetzt sind (siehe Kapitel 3.3 „Bestehende Bebauungspläne“ und 8 „Immissionsschutz“).

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung unterscheidet sich geringfügig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15. Der Kreuzweg und die Flächen der B 431 sowie der dargestellte Waldstreifen parallel der B 431 sind nicht mit in den Änderungsbereich einbezogen, da hier keine Änderungen der Flächendarstellung erforderlich sind. Im Norden reicht der Änderungsbereich bis an die bestehenden Wohnbauflächen heran und überplant die ansonsten übrigbleibenden landwirtschaftlichen Flächen als Grünfläche.

## **5      Bebauungsplan**

### **5.1     Art der baulichen Nutzung**

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe Kapitel 8 „Immissionsschutz“) festgesetzt. Von denen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und des Lebensmitteleinzelhandels ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben würde zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen. Die Errichtung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in dieser Randlage zum Ort schädigt die Attraktivität des Ortskerns als zentralem Standort von Einzelhandel und Dienstleistungen. Beide Nutzungen würden zudem zu einer an diesem Standort nicht gewünschten erhöhten Verkehrsbelastung führen.

Ausgeschlossen sind auch Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauGB, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup> sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln und im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Diese Festsetzung dient dazu, Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel im Ortskern und damit die Bedeutung des Ortskerns insgesamt negativ beeinflussen. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen auf die Innerortslagen konzentriert werden. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören auch Einzelhandelsbetriebe, die mit besonders großvolumigen Handelsgütern handeln. Diese Güter sind aufgrund großer benötigter Flächen zur Lagerung und zum Verkauf sinnvollerweise nicht in Innerortslagen anzusiedeln. Zudem ist der Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an die Bedingung geknüpft, dass er im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen handwerklichen oder gewerblichen Betrieb stehen muss.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend dem Charakter der angrenzenden Ortslage und aufgrund der Ortsrandlage ist im Gewerbegebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet maximal eine Traufhöhe von 7 m sowie eine Firsthöhe von 10 m zulässig. Bezugspunkt der Höhenmessung ist jeweils die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß der Obergrenze für Gewerbegebiete (§ 17 BauNVO) mit 80 % (GRZ 0,8) festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der BauNVO 1990 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Diese festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit ist unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten vertretbar und sinnvoll, da am Rand der gewerblichen Flächen private Grünflächen festgesetzt sind und dadurch ein unversiegelter Freiflächenanteil auf den Grundstücken gesichert ist. Durch die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen werden ein ausreichender Schutz und eine genügende Eingrünung des Gewerbegebietes gewährleistet. Einer optimalen Ausnutzung der Gewerbeflächen ist Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen zu geben. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch diese Ausweisung nicht beeinträchtigt.

In der offenen Bauweise sind, abweichend der Regelung nach § 22 Abs. 2 BauNVO, auch Gebäude, die länger als 50 m sind, zulässig. Damit wird die Errichtung von gewerblichen Hallen, mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m, ermöglicht.

Die Baugrenze verläuft entlang der neuen Erschließungsstraße und Grünflächen überwiegend in einem Abstand von 3 m. Zum Wald wird jeweils ein Schutzabstand von 20 m nach Westen und nach Süden eingehalten. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist es *„zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.“*

Die Unterschreitung des Abstandes bis auf 20 m wurde mit der Forstbehörde gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG vorabgestimmt. Zur Zeit ist der westlich vorgelagerte Nadelholzwald aufgrund seiner Dichte und Ungepflegtheit überdurchschnittlich brand- und windwurfgefährdet. Daraus ist zu schließen, dass im Sinne des § 24 LWaldG eine Unterschreitung des 30 m - Waldschutzstreifens nicht möglich ist. Der 20 m - Streifen kann nur realisiert werden, wenn im Wald eine fachkundige Pflegemaßnahme, Durchforstung sowie ein Laubholzunterbau stattfindet. Der Wald wird dadurch in eine unterdurchschnittliche Brand- und Windwurfgefährdung versetzt. Erst nach Durchführung dieser Maßnahmen ist eine Zustimmung der Forstbehörde zur Unterschreitung des Abstandes möglich. Die Gemeinde Heist hat Gespräche mit dem Eigentümer des Waldes diesbezüglich geführt und sich bereits mündlich zu Pflegemaßnahmen verpflichtet.

Innerhalb des Waldschutzstreifens dürfen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden. Möglich sind jedoch Stellplätze, Feuerwehrumfahrungen oder Lageplätze für nicht brennbares Material.

### 5.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen getroffen.

Am nördlichen und westlichen Rand des Bebauungsplans sind mindestens 5 m breite private Grünflächen festgesetzt. Diese dient zum einen als Schutzpflanzung zu den nördlich und westlich gelegenen Grundstücken sowie zum westlich gelegenen Spielplatz (PG 2) und zum anderen der Erhaltung der in diesen Bereich vorhandenen Knicks (PG 1). Die vorhandenen Knicks sind durch regelmäßiges Auf-den-Stock-setzen etwa alle 10-15 Jahre in Abschnitten; Abschneiden der Gehölze eine Hand breit über dem Boden oder dicht über dem Stockausschlag und das Entfernen des Schnittgutes vom Knickwall und Pflege des Knickwalles nach dem Auf-den-Stock-setzen zu pflegen. Die Knickpflege ist nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1. Oktober bis 14. März zulässig. Die vorhandenen Überhälter und Großbäume sind zu erhalten. Innerhalb der privaten Grünfläche 2 (PG 2) ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu durch zusätzliche Anpflanzungen zu ergänzen.

Parallel zum Kreuzweg sind ebenfalls private Grünflächen festgesetzt, durch die die vorhandenen Knickstrukturen zum Teil erhalten (PG 1) und der vorhandene Baumbestand erhalten und ergänzt (PG 2) werden sollen.

Entlang der zu erhaltenden Knicks sind mindestens 5 m breiten Knickschutzstreifen als krautreiche Säume herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie in mehrjährigen Abständen (alle 2 bis 3 Jahre) zu mähen, wobei wechselnde Teilflächen ungemäht belassen werden. Die Mahd soll nicht vor Ende September erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren oder an geeigneten Stellen, z.B. unter Gebüsch abzulagern. Eine bis zu zweimalige Mahd des Knickschutzstreifens ist zulässig. Die Schutzstreifen sind frei von jeglicher Nutzung zu halten.

Am westlichen Rand wird eine 6 m breite öffentliche Grünfläche (ÖG 1) festgesetzt, die als Waldschutzstreifen dient. Innerhalb der ÖG 1 ist ein 3 m breites Feldgehölz als Waldsaum anzulegen und am Rand sind Kraut- und Grasfluren zu erhalten und zu artenreichen Saumbiotopen zu entwickeln. Die Verlegung einer Entwässerungsleitung und die Anlage einer Entwässerungsmulde in diesem Bereich sind zulässig.

Der mit Bäumen bestandene Grünstreifen entlang der B 431 wird als öffentliche Grünfläche (ÖG 2) festgesetzt. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand dient als Blendschutz und Eingrünung des Gewerbegebietes und ist daher in einer Breite von insgesamt mindestens ca. 7 m zu erhalten. Das Flurstück befindet sich im Besitz des Landes. Innerhalb der Flurstückstrasse bestehen diverse Leitungsrechte für die E.ON, den Wasserbeschaffungsverband und die Telekom. Um die Leitungstrassen freihalten zu können, beschränkt sich die Festsetzung zum Erhalt des Baum- und Strauchbestand auf die Hälfte der Fläche (7 m von insgesamt 14 m), wobei der Erhalt unter Berücksichtigung der Leitungstrassen auch auf getrennten Flächen (z.B. 3,5 und 3,5 m) möglich ist.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage gepflanzt werden muss. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> herzustellen.

Die Art der Begrünung der gewerblichen Grundstücke soll gesteuert werden. Deshalb wird die Anpflanzung von nicht standortheimischen Nadelgehölzen eingeschränkt, um negative Auswirkungen auf die Qualität des Landschaftsbildes zu vermeiden.

## 5.4 Gestalterische Festsetzungen

Nach § 92 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen, die dem Schutz des Ortsbildes insgesamt und einer ansprechenden Gestaltung des Gewerbegebietes dienen.

Als wichtige Gestaltungsziele wurden die Beschränkung der Traufhöhe auf maximal 7 m und der Firsthöhe auf maximal 10 m und über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts sowie eine Gliederung der Fassaden in maximal 25 m lange Abschnitte festgesetzt.

Die Dachneigung beträgt zwischen 10 und 50 Grad. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen, bei begrünten Dächern oder bei der Errichtung von Fotovoltaikanlagen.

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden, sind über die Traufe hinausragende Werbeanlagen unzulässig, freistehende Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen auf eine Höhe von 4 m beschränkt und Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht ausgeschlossen.

## 6 Erschließung

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Wedeler Chaussee (B 431). Diese stellt zugleich die überörtliche Anbindung des Plangebiets dar. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neue Straße, die im Osten von der B 431 abzweigt (Planstraße A). Die Erschließungsstraße ist 9 m breit und ca. 110 m lang. An ihrem westlichen Ende ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 24 m vorgesehen.

Innerhalb der B 431 ist für Linksabbieger eine Aufweitung notwendig, eine gesonderte Linksabbiegespur ist nicht erforderlich. Auf diesem Streckenabschnitt wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit von 100 auf 70 km/h erfolgen.

Nach Süden zweigt eine 4,5 breite Straßenverkehrsfläche ab (Planstraße B), durch die ein Anschluss an den Kreuzweg hergestellt wird. Die Breite von 4,50 m ist ausreichend, da diese Straße keinen gewerblichen Verkehr aufnimmt. Sie übernimmt als landwirtschaftlicher Weg nur die Funktion des aufzuhebenden Kreuzweges.

Der Kreuzweg wird in seinem östlichen Abschnitt als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Für den allgemeinen PKW-Verkehr wird die bisherige Anbindung des Kreuzweges an die B 431 aufgehoben.

Ein direkter Anschluss der Grundstücke an die B 431 ist nicht vorgesehen.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Gemeinde liegt im Gebiet des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). Das Plangebiet ist durch die Buslinien 489 Elmshorn – Wedel und 789 Uetersen – Haseldorf (Bedienung Mo-Fr ganztägig und ganztätig im 30 bis 60-Min.-Takt), angeschlossen. Die Haltestelle Heist Süd befindet sich nördlich des Plangebietes im Lehmweg auf Höhe Großer Kamp. Die Entfernung liegt bei ca. 180 m bzw. vom Nordostrand des Plangebietes.

## 7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet muss über **Ver- und Entsorgungsleitungen** an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist der Bau einer Transformatorenstation erforderlich. In der Planzeichnung ist dafür eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Wendehammer) und öffentlicher Grünfläche 1 festgesetzt.

Innerhalb des parallel zur B 431 gelegenen Flurstückes (festgesetzt als öffentliche Grünfläche 2) bestehen diverse Leitungsrechte für die E.ON, den Wasserbeschaffungsverband und die Telekom.

Das im Plangebiet anfallende **Niederschlagswasser** wird dem südwestlich außerhalb des Plangebietes neu geplanten Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 16/4 zugeleitet (siehe Abb. 7). Für die Ableitung ist ein Stück Rohrleitung über das Waldflurstück 17/1 und unter dem Kreuzweg notwendig. Im Bebauungsplan wird dafür auf dem Flurstück 17/1 ein Leitungsrecht festgesetzt.

Für die Anlage des Regenrückhaltebeckens ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig, das parallel durchgeführt wird.



Abb. 7: Entwurf des Regenrückhaltebeckens südwestlich des Plangebietes, ohne Maßstab

**Altlastenstandorte** oder **Altlastenverdachtsflächen** sind im Plangebiet nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren gewerblichen/ industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen nicht vor. Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

## 8 Immissionsschutz

### Gewerbe

Formalrechtlich sind Immissionsschutzmaßnahmen zu den nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen nicht erforderlich, da die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als Dorfgebiete (MD) festgesetzt sind. Zwischen Dorfgebieten und Gewerbegebieten sind die Unterschiede in den zulässigen Emissionen so gering, dass diese Gebiete nebeneinander angeordnet werden können. Da im Dorfgebiet jedoch überwiegend gewohnt wird, wird zum Schutz dieser Bebauung im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt.

Den Belangen des Lärmschutzes wird durch Festsetzungen auf der Basis einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 entsprochen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird im Abstand von 30 m von der Plangebietsgrenze das eingeschränkte Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen in Anlehnung der DIN 45 691 festgesetzt. Hier sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionen die Emissionskontingente LEK von 60 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Diese Werte entsprechen den zulässigen Werten im benachbarten Dorfgebiet, d. h. im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch im Dorfgebiet selbst zulässig wären.

Mit den festgelegten Emissionskontingenten kann in der Gesamtbelastung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung gewährleistet werden.

Für definierte Richtungssektoren sind höhere Schallemissionen möglich, was entsprechend DIN 45 691 durch Zusatzkontingente (hier 5 (A)) berücksichtigt wurde. Da nach Süden und Osten keine Wohnbebauung vorhanden ist, können in diese Richtungen höhere Schallkontingente festgesetzt werden. Diese entsprechen den Werten, wie sie im übrigen Gewerbegebiet zulässig sind.

### Straßenverkehr

Anhand einer überschlägigen Berechnung mit Hilfe der Verkehrszählung aus dem Jahr 2005 an der Zählstelle 615 ergeben sich folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbau teile ( $R'_{w, res}$ ) [dB]		Abstand zur Straßenmitte der B431 (östliche Gebäudeseite) [m]	Abstand zur Straßenmitte der B431 nördliche und (südliche Gebäudeseite) [m]
	Wohnraum	Büro		
IV (66-70 dB)	40	35	bis 19	Bis --
III (61-65 dB)	35	30	Bis 49,8	Bis 28,9
II (56-60 dB)	30	30	Bis 111,6	Bis 69,6

Zum Schutz der möglichen Betriebsleiterwohnungen entlang der B 431 wird der Lärmpegelbereich III in der Planzeichnung gekennzeichnet und innerhalb der bebaubaren Flächen als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Innerhalb der Zone des Lärmpegelbereichs III sind zur Sicherstellung der Nachtruhe die Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Die Zonen des Lärmpegelbereiches IV (19 m zur Straßenmitte der B 431) sowie des Lärmpegelbereiches III für die nördlichen und südlichen Gebäudeseiten (28,9 m zur Straßenmitte der B 431) liegen außerhalb der bebaubaren Flächen. Auf eine Festsetzung kann daher verzichtet werden.

## 9 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

### 9.1 Ausgangsdaten

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt gem. „Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998“ unter Berücksichtigung von „Landesbetrieb Straßenbau Orientierungsrahmen (Kompensationsermittlung Straßenbau) Teil I bis III“<sup>1</sup>.

Am südlichen Ortsrand von Heist in verkehrsgünstiger Lage sollen für den örtlichen Bedarf Gewerbeflächen angeboten werden. Auf der Fläche befinden sich einzelne kleinere Gräben mit mehreren Knicks und an der örtlichen Verbindungsstraße „Kreuzweg“ stehen einzelne Eichen, die in der Biotopkartierung erfasst sind. Die restliche Fläche wird intensiv landwirtschaftlich (Baumschulflächen) bis extensiv (private nicht kommerzielle Weidehaltung) genutzt. Die angrenzende Bundesstraße B431 bewirkt eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet führt südlich in ca. 20 m Entfernung eine breite Schneise einer Hochdruckgasleitungstrasse.

#### 9.1.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Gesamtgröße des Bebauungsplans = 23.272 m<sup>2</sup>

davon als Vorhabensort:

Größe des Gewerbegebietes = 12.400 m<sup>2</sup>,

davon eingeschränkter Bereich = 3.200 m<sup>2</sup>, Versiegelung 60%

davon uneingeschränkter Bereich = 9.200 m<sup>2</sup>, Versiegelung zu 95 %

Öffentliche Grünfläche (ÖG 1) = 390 m<sup>2</sup>

Baumbestandene Grünfläche an B431 (ÖG 2) = 2.610 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche Süd (PG 2, PG 1) = 675 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche West (PG 2) = 150 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche Nord (PG 1, PG 2) = 725 m<sup>2</sup>

(Summe Private Grünflächen = 1.550 m<sup>2</sup>; PG 1 Erhalt von Knicks mit Schutzstreifen; PG 2 Erhalt vorh. Baumbestand)

Straßenverkehrsfläche = 1.955 m<sup>2</sup>, Versiegelung zu 95 %

Rückbau Kreuzweg = 610 m<sup>2</sup>

Leitungsquerung 55 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Erläuterungen zum Orientierungsrahmen Teil I bis III Landesamt für Straßenbau und Verkehr, Lübeck 2004

## 9.2 Biotische Faktoren

### 9.2.1 Bestandserfassung Faktor Pflanze

Die Vorhabensflächen liegen zum Großteil auf aufgelassenem Baumschulgelände. Im Osten ist lediglich nur noch eine einzelne Parzelle mit Nadelholzpflanzen aufgeschult. Die sich anschließenden Flächen sind nach Aufgabe der Baumschulnutzung größtenteils dem Biotoptypen mesophiles Grünland, bzw. Feuchtgrünland mit zeitweiser Weidenutzung zuzuordnen. Abschnittsweise setzt bereits Verbuschung ein. Die einzelnen Parzellen werden durch von Norden nach Süden verlaufende Knicks (geschützt nach § 15 a und b LNatSchG), bzw. Feldgehölze eingefasst und gegliedert. Innerhalb der westlichen Parzelle liegen temporär wasserführende Gräben.

Damit fallen die meisten angetroffenen Biotope unter die Wertigkeitsstufe Kategorie 3 als weit verbreitete, ungefährdete Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit, die sich relativ rasch regenerieren. Als Lebensstätte für Fauna besitzen sie mittlere Bedeutung.



Abb. 8: Biotoptypen und Gehölzaufmass

Im Süden schließt sich hinter dem Kreuzweg ein Landschaftsschutzgebiet an. Im Westen grenzt ein Nadelforst an und im Osten liegt ein parallel zur Bundesstraße verlaufender baumbestanderer Grünstreifen. Die detaillierte Erfassung der Biotoptypen und ihre Zuord-

nung in die naturschutzfachlichen Wertstufen, bzw. naturschutzfachlicher Unterschutzstellung ist in Tabelle 1 zu entnehmen.

Auswirkungen: Es werden durch die Maßnahme gesetzlich geschützte Biotop (Knicks) und Biotop mit allgemeiner Bedeutung zerstört. Die Biotop der Randbereiche bleiben unzerstört und werden durch die Abstände zum Baubetrieb nicht oder gering beeinträchtigt.

Ergebnis: Aufgrund der Zerstörung von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind erhebliche und nachhaltige Auswirkungen zu erwarten.

### **9.2.2 Bestandserfassung Faktor Tier**

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf § 42 Abs. 1 BNatSchG wurde im Frühjahr 2009 eine faunistische Bestandserfassung und Potenzialanalyse für Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (gemäß § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) durchgeführt<sup>2</sup>. Zu untersuchen war, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorkommen.

Nach der Vornahme einer Relevanzprüfung, d.h. es wurde ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen können, wurde mit Hilfe von Bestandserfassungen und Potenzialabschätzung das Vorkommen von Amphibien, Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt.

Die Bestandserfassung ergab, das Vorkommen von Grasfröschen, 16 Brutvogelarten und weiteren 4 Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben potenzielle kleine Quartiere oder Tagesverstecke in den alten Eichen am Südrand des Untersuchungsgebietes.

Auswirkungen: Die Auswirkungen des Baubetriebes werden im Rahmen des üblichen liegen. Spezielle Arbeiten, die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht vorgesehen. Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik im bei modernen Baumaschinen üblichen Rahmen halten und daher keine merklichen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustelle hervorrufen. Schadstoffeinträge durch Unfälle sind selbstverständlich nicht geplant und daher in ihrer Menge auch nicht abzuschätzen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der Umgebung ist nicht zu erwarten. Die Lärmemissionen, die durch den Baubetrieb entstehen können, liegen im Rahmen normaler menschlicher Aktivität im Gewerbegebiet. Eine schwerwiegende Wirkung, die über den Umfang des B-Planes hinausreicht, ist nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen durch Lärm könnten durch die neu angesiedelten Betriebe entstehen, die sich aber bedingt durch die Nähe zum Wohngebiet in Grenzen halten müssen.

Ergebnis: Es sind aufgrund der Zerstörung von Biotopen hohe Auswirkungen auf zwei Vogelarten und einer Amphibienart zu erwarten. Für die übrige Fauna sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

---

<sup>2</sup> Bestandserfassung Amphibien, Vögel und Fledermäuse und artenschutzfachliche Betrachtung für die Errichtung eines Gewerbegebietes in Heist, Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431" Dipl. Biologe Lutz, Hamburg, 21. Juni 2009

## 9.3 Abiotische Faktoren

### 9.3.1 Bestandsfaktor Boden

Das Geländere relief weist mit 8.00 m ÜNN eine leichte Senke im Zentrum des Vorhabengebietes auf, ohne dass die umgebenden Ränder eine Höhenlage von mehr als 8,50 m ÜNN überschreiten.

Die Baugrundvorerkundung<sup>3</sup> Dezember 2008 ergaben das Vorkommen von humosen und lagenweisen schwach humosem Sand in einer Tiefe bis 0,50/1,20 m unter GOK, der vermutlich durch die landwirtschaftliche Nutzung aufgefüllt wurde. Unter den Auffüllungen und der Geländeoberkante einiger Sondierungen wurden bis 0,60/1,70 m u. GOK Torf und Anmoor vorgefunden. Der Torf ist überwiegend stark zersetzt und nur wenig konsolidiert. Teilweise wurde bis 0,30/0,40 m unter GOK Mutterboden erbohrt. Unter dem Torf, Anmoor und Mutterboden wurde bis zu den Endteufen ein stark feinsandiger Mittelsand und stark mittelsandiger Feinsand ermittelt. Der Bohrfortschritt lässt bis ca. 3,50 m u. GOK auf eine überwiegend mitteldichte und darunter eine mitteldichte bis dichte Lagerung schließen. Bei dem Sand handelt es sich vermutlich um einen Dünensand, der nacheiszeitlich abgelagert wurde.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,8), Straße und Zufahrten werden ca. 95% der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Gewerbenutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen (s. u.) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Da es sich um Gewerbehallen handelt, ist eine Unterkellerung der Gebäude nicht beabsichtigt, so dass der Aushub an Boden gering ausfällt. Der Straßenkörper wird min. 0,50 cm über Terrain aufgeschüttet, sodass auch hier der Aushub Boden begrenzt ist. Der Ausgleich „Boden“ erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

### 9.3.2 Bestandsfaktor Wasser

Die auf dem Gelände vorhandenen Gräben dienen der lokalen Entwässerung und führen nur zeitweise Wasser. Sie haben keine Verbindung zum Netz des Grabenverbandes. Der Graben parallel zur Bundesstraße B 431 bleibt erhalten und wird in seiner Funktion nicht verändert.

Bei der Baugrundvorerkundung<sup>4</sup> Dezember 2008 wurden Wasserstände zwischen 0,30 und 1,50 m unter GOK festgestellt. Der Sand stellt einen oberen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar. Langzeitmessungen des Grundwasserspiegels liegen nicht vor. Aufgrund des relativ hohen Grundwasserspiegels muss in niederschlagsreichen Perioden bereichsweise mit maximalen Grundwasserständen bis Geländeoberkante und in der Senke auch darüber hinaus gerechnet werden soweit keine Entwässerung über Vorfluter erfolgt.

Auswirkungen: Baubedingt werden größere Flächen trocken gelegt und die Versickerungsfähigkeit wird durch die Versiegelung eingeschränkt. Durch die Anlage von Straße und Zufahrten werden Bodenaufschüttungen vorgenommen. Es entstehen durch die Gewerbenutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen, da Abscheideanlagen und Sandfänge installiert werden. Da es sich um Gewerbehallen handelt, ist eine Unterkellerung der Gebäude nicht beabsichtigt, so dass Auswirkungen auf das Grundwasser beschränkt bleiben. Das

<sup>3</sup> Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit im Vorhaben „B-Plan Nr. 15 / Heist“ Geologisches Büro Thomas Voß, Elmshorn, 02.12.2008

<sup>4</sup>

Oberflächenwasser wird mittels Gräben in die Vorflut und anschließend in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Versiegelung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **9.3.3 Klima/Luft**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in Ortrandlage in der Zone zur freien Landschaft / Wald. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier 8,3°C, der Niederschlag 900 mm im Jahr. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung im Norden.

Auswirkungen: Die Funktion geht bei der Entwicklung eines Gewerbegebiets lokal verloren. In Teilen bleiben die positiven Effekte für die Wohnbebauung durch die verbleibenden Grünflächen weiter bestehen. Die Zufuhr von Kaltluft aus der umgebenden freien Landschaft / Wald wird durch die lockere Bebauung nicht behindert.

Ergebnis: Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **9.3.4 Bestandsfaktor Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist in seiner Erscheinungs- und Strukturqualität als beeinträchtigt einzustufen. Es sind zum Teil noch gliedernde Knicks vorhanden, die Baumschulflächen selbst bieten jedoch ein landschaftsfremdes Bild. Positiv anzusehen ist die zur angrenzenden Bundesstraße 431 hin vorhandene hohe Baum- und Strauchstruktur sowie der Knick mit Eichenüberhältern an der Straße „Kreuzweg“. Der sich im Westen anschließende Nadelforst mit hohem Anteil an Fichten ist als landschaftsuntypisch einzuordnen. Die wenig genutzten Bereich der Weidenutzung unterliegen bereits der Sukzession, so dass insgesamt durch die Mischnutzung ein heterogenes Erscheinungsbild vorherrscht.

Auswirkungen: Das Bild des Ortsrandes wird durch die Maßnahme und Nutzungsänderung verändert.

Ergebnis: Es sind auf Grund der Gebäude Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **9.3.5 Bestandsfaktor Mensch**

Innerhalb des Untersuchungsraumes ist nur eine geringe diffuse Grundbelastung durch Lärm festzustellen, die in erster Linie durch den fließenden Straßenverkehr der Bundesstraße erzeugt wird. Neben dieser aufgrund der räumlichen Entfernung geringen Belastung, ist der landwirtschaftliche / baumschulistische Betrieb eine mögliche Lärmquelle. Diese Belastung bleibt bedingt durch die extensive Nutzung zeitlich stark begrenzt.

Auswirkungen: Durch die geplante Errichtung ist nur von einer unwesentlichen Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Diese Belastung wird in erster Linie durch den zusätzlichen Verkehr und produzierende Gewerbetreibenden innerhalb des Planungsgebietes verursacht. Im Hinblick auf die Lärmimmissionen ist für die nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen vom Schutzanspruch eines Dorfgebietes auszugehen. Den Belangen des Lärmschutzes wird durch Festsetzungen auf der Basis einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 entsprochen. Dafür wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes im Abstand von 30 m von der Plangebietsgrenze ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen festgesetzt. Hier sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionen die Emissionskontingente LEK von 60 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts

(22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Diese Werte entsprechen den zulässigen Werten im benachbarten Dorfgebiet, d. h. im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch im Dorfgebiet selbst zulässig wären.

Ergebnis: Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens und der kann der Konflikt vernachlässigt werden.

### 9.3.6 Abgrenzung von Wirkungsbereichen und Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Das Gewerbegebiet ist zu 90% von Bestandsgrün umgeben und hat im Westen, im Norden und im Süden reduzierte Waldschutzstreifen in einer Breite von 20 m gem. § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz. Das bedeutet, dass eine direkte Bebauung der Ränder nicht erfolgen kann. Hier sind lediglich Stellplätze und kleinere Lagerflächen möglich, von denen nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Gewerbestraßen dienen dem lokalen Anlieferungs-, Anlieger und Kundenverkehr und sind der Kategorie ES V einzuordnen. Durch den Rückbau des Kreuzweges wird die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes vermindert.

Daher sind besondere Beeinträchtigungen über die Vorhabensflächen hinaus (Wirkzone 1 schwach belastend) nicht zu erwarten.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	gering	keine Aussage möglich	gering
Boden	hoch	hoch	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	hoch	hoch	gering	mittel
Mensch/Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch Erholung	gering	mittel	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel

Tabelle 1 Zusammenfassung der Beeinträchtigungen

### 9.3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung in Teilen weiter landwirtschaftlich und intensiv gärtnerisch genutzt. Die nicht genutzten Teile des Grünlandes würden weiter der natürlichen Sukzession unterliegen und verbuschen. Die gem. Landschaftsplan als pflegebedürftig eingestuft Knicks würden ohne Pflege eine Ausprägung zur Baumreihe erfahren.

### 9.3.8 Alternative Standortprüfung

Die Gemeinde Heist weist zurzeit auf Gemeindegebiet keine Gewerbegebiete auf und kann somit nicht eine Anbindung an einen vorhandenen Gewerbestandort oder dessen Erweiterung erwägen. Im Innenbereich der Gemeinde selbst stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die eine verträgliche Eingliederung eines Gewerbegebietes zulassen würden.

Die im Plangebiet anzusiedelnden Betriebe befinden sich derzeit z. T. im Innenbereich und sollen deshalb aus ortsplanerischer Sicht an einen geeigneteren Standort verlagert werden.

Aus Sicht der Gemeinde soll die Erschließung des Gewerbebestandes möglichst unmittelbar über eine der im Ort befindlichen Bundes- oder Landesstraßen erfolgen. Die L 261 führt durch den inneren Ortsbereich und genießt somit nicht erste Priorität für eine Ansiedelung. Zudem ist der Ortseingangsbereich aus Richtung Haselau bereits als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und fällt als potentieller Standort aus.

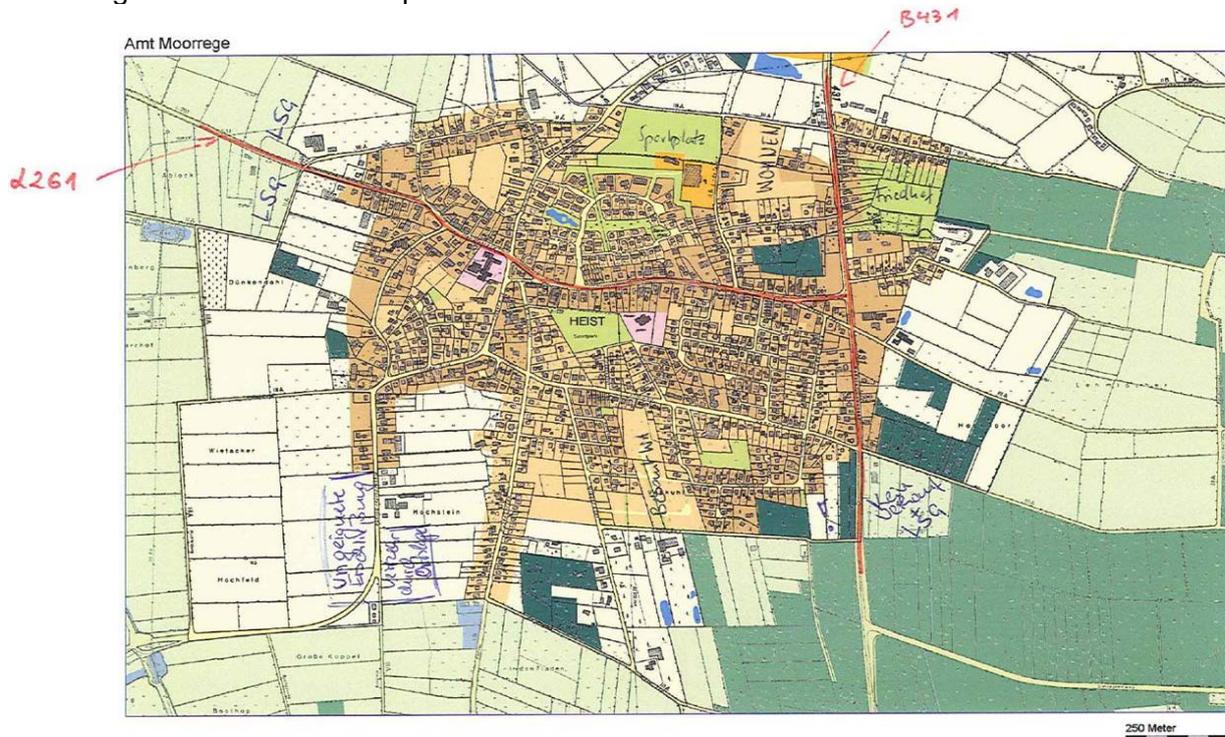


Abb. 9 :Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Heist mit Darstellung der verkehrstechnischen Anbindung

Eine optimale Verkehrsanbindung bietet die Bundesstraße 431, da der Verkehr nicht an die Wohnbereiche des Ortes herangeführt wird. Damit wird eine Lärmbelastung vermieden und vorhandene Schulwege werden nicht durch zusätzlichen Verkehr gefährdet. Prinzipiell will die Gemeinde sich vornehmlich westlich der B 431 entwickeln (siehe Abb. 9). Entlang der Bundesstraße 431 kommen nur die Ortseingangsbereiche als mögliche Standorte in Frage, da keine anderen verfügbaren Flächen vorhanden sind.

Der Ortseingangsbereich im Norden aus Richtung Moorrege ist langfristig für die Abrundung der Wohnbebauung vorgesehen (Freiflächen zwischen Hamburger Straße und Kleine Twiete). Störungsfrei kann an dieser Stelle kein Gewerbegebiet entstehen.

Die östlich der B 431 gelegenen Freiflächen im Süden des Ortseingangsbereiches aus Richtung Holm stehen nach Gesprächen mit den Eigentümern nicht zum Verkauf. Der Betrieb „Grünes Zentrum Heist“ soll langfristig erhalten bleiben. Daher sollen die westlich der B 431 gelegenen Freiflächen im Ortseingangsbereich aus Richtung Holm für das Gewerbegebiet vorgesehen werden. Das Gebiet ist über die B 431 optimal erschlossen und rundet den bebauten Bereich des Gemeindegebietes ab. Das Gebiet kann relativ störungsfrei an das angrenzende Dorfgebiet angebunden werden.

## **9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **9.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Planungsgebiet liegen Knicks, die in Schleswig Holstein gesetzlich geschützt sind und für deren Zerstörung und Beeinträchtigung Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen sind. Der Verlust der Knicks wird in nächster Nähe auf den Flächen Regenrückhaltebecken (südwestlich des Plangebietes) und „Babywald“ (nordwestlich des Plangebietes) durch die Neuanlage von Knicks kompensiert. Die Biotope mit allgemeiner Bedeutung werden zusammen mit dem Schutzgut Boden über Inanspruchnahme von Flächen des Ökokontos im Bereich des Tävs-moores ausgeglichen.

Durch die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens mit sich anschließenden offenen Wiesenflächen und Anschluss an Knicks / Gebüschstrukturen werden die Lebensräume der Dorngrasmücke und Baumpieper (Reviere) wiederhergestellt und den übrigen Vogelarten gem. faunistischer Kartierung Ausweichplätze als Brutplatz und Nahrungshabitat, Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereitgestellt. Die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens in naturnaher Ausprägung schafft neue Lebensräume für den Grasfrosch. Somit tritt durch die Bereitstellung von Ersatzlebensräumen, bzw. neuer Habitats kein Verbotstatbestand gem. § 42 BNatSchG ein.

Der Altbaumbestand und die Hecken bleiben in Teilen erhalten. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Gebietes sind die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebote) und ein Grünstreifen mit Graben vorgesehen.

### **9.4.2 Schutzgut Boden und Wasser**

Mit der Anlage einer Entwässerungsmulde und des Regenrückhaltebeckens (Realisierung durch ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren) in nächster Nähe wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung erreicht, bzw. wird das Oberflächenwasser nicht kurzfristig abgeführt. Der anfallende Boden soll zur Anlage der Knickwälle genutzt werden. Die Kompensation des Schutzgutes Bodens wird gemeinschaftlich mit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen erreicht.

### **9.4.3 Schutzgut Klima / Luft**

Die Funktion wird nur gering beeinträchtigt und wird von den Randbereichen der umgebenden freien Landschaft / Wald übernommen.

### **9.4.4 Schutzgut Landschaft**

Der Rückbau des Kreuzweges entlastet an dieser Stelle das Landschaftsschutzgebiet.

Die Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie weiterer öffentlicher Grünflächen als Ergänzung des verbleibenden Bestandes tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

### **9.4.5 Schutzgut Mensch / Immissionsschutz**

Formalrechtlich sind Immissionsschutzmaßnahmen zu den nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen nicht erforderlich, da die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als Dorfgebiete (MD) festgesetzt sind. Da im angrenzenden Gebiet jedoch überwiegend gewohnt wird, wird zum Schutz der Bebauung im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt. Die Errichtung eines aktiven Schallschutzes zur Minderung der Lärmeinwirkungen ist im Plangebiet nicht erforderlich und aus optischen Gründen nicht erwünscht.

Den Belangen des Lärmschutzes wird durch Festsetzungen auf der Basis einer Geräuschkontingenzierung gemäß DIN 45 691 entsprochen. Mit den festgelegten Emissionskontingenzen kann in der Gesamtbelastung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

in der genehmigungsrechtlichen Umsetzung gewährleistet werden. Nähere Aussagen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 8 zu entnehmen.

## 9.5 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 15 bzw. Änderung des Landschaftsplanes machen den Ausgleich für die biotischen Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften) sowie abiotischen Schutzgüter (Boden) notwendig. Eine Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser und Klima/Luft wird in Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen erreicht. Eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild kann in Zusammenhang mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes formulierten Anpflanzungsfestsetzungen im Bereich der Grünflächen und der Gestaltungsfestsetzungen sowie des Rückbaus des Kreuzweges erreicht werden.

### 9.5.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die Vorhabenfläche hat eine Gesamtgröße von 20.928 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 14.340 m<sup>2</sup> durch Gebäude und Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt. Die vorhandenen Biotope und Lebensstätten (Brutrevier und Fortpflanzungsstätte im Sinne § 42 BNatSchG) erfahren dadurch einen Totalverlust.

Die verbleibenden Flächen gliedern sich in private und öffentliche Grünflächen auf denen die Biotope bis auf den Waldsaum im Westen (Leitungsverlegung und Grabenbau) erhalten bleiben.

Die Darstellung der Biotope mit Flächengrößenangaben sowie der Größen- bzw. der Funktionsverlust und die Beeinträchtigungen erfolgt in Tabelle 2 und 3.

### 9.5.2 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Von der Versiegelung betroffen sind insbesondere die Biotoptypen: Grünland, Graben und Knick. Die Knicks sind gem. § 25 Abs. 3 LNatSchG geschützt und dürfen nicht beseitigt werden. Daher ist hier eine Ausnahme des Verbotes bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu erwirken.

Die vom Totalverlust betroffenen Biotope sind gem. ihrer Wertigkeit und naturschutzfachlichen Einstufung auszugleichen.

Die Artenschutzprüfung ergibt, dass von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten Dorngrasmücke und Baumpieper vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sein werden. Bei allen anderen betroffenen Vogelarten ist ein Ausweichen in benachbarte Gebiete möglich. Bei den potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Der Laichplatz des Grasfrosches mit seinem umliegenden Sommerlebensraum (Feuchtgrünland) geht vollständig verloren. Die Verbotsbestände nach § 42 BNatSchG sind daher durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuheben.

Biotop- typ	N R		Größe	Länge, gemittelt	Wertigkeit natursch. Einstufung	Schutz- status	Beeinträch- tigung / Verlust
GM	1	Mesophiles Grünland	1802,9 m <sup>2</sup>	60,0 m	3-4	-	
GM	1	Erhalt	400,0 m <sup>2</sup>				
GM	1	Verlust	1402,9 m <sup>2</sup>				100%
GM	2	Mesophiles Grünland	4940,0 m <sup>2</sup>	200,0 m	3-4		
GM	2	Erhalt	280,0 m <sup>2</sup>				

			4660,					
GM	2	Verlust	0	m <sup>2</sup>			-	100%
GM	3	Mesophiles Grünland	80,0	m <sup>2</sup>	40,0	m	3-4	0%
			1359,					
GM	4	Mesophiles Grünland	6	m <sup>2</sup>	58,0	m	3-4	-
GM	4	Erhalt	130,0	m <sup>2</sup>				
			1229,					
GM	4	Verlust	6	m <sup>2</sup>				100%
WR	5	Waldrand / Waldmantel	296,0	m <sup>2</sup>	120,0	m	3-4, GdN	-
WR	5	Erhalt	80,0	m <sup>2</sup>				
WR	5	Verlust	216,0	m <sup>2</sup>				100%
HW	6	Knick			170,0	m	EG	15b
HW	6	Erhalt			50,0	m		
HW	6	Verlust			120,0	m		100%
HW	7	Knick			192,0	m	EG	15b
HW	7	Erhalt			24,0			
HW	7	Verlust			168,0			100%
HW	8	Knick			20,0	m	EG	15b
HW	9	Knick			24,0	m	EG	15b
			5080,					
ABb	10	Baumschule	8	m <sup>2</sup>	120,0	m	1-2	100%
ABb	10	Erhalt	475,0	m <sup>2</sup>				
			4605,					
ABb	10	Verlust	8	m <sup>2</sup>				100%
			1576,					
GFf	11	Feuchtgrünland	8	m <sup>2</sup>	55,4	m	3	100%
WO	12	Waldlichtungsflur	95,0	m <sup>2</sup>	54,0	m	2-3 /GdN	0%
							2-3/ GdN,	
FG	13	Graben	235,0	m <sup>2</sup>	100,0	m	EiL	100%
							2-3/ GdN,	
FG	14	Graben	184,0	m <sup>2</sup>	73,0	m	EiL	100%
							2-3/ GdN,	
FG	15	Graben	535,0	m <sup>2</sup>	200,0	m	EiL	100%
							2-3/ GdN,	
FG	16	Graben	13,5	m <sup>2</sup>	8,0	m	EiL	100%
							2-3/ GdN,	
FG	17	Graben	15,0	m <sup>2</sup>	16,0	m	EiL	100%
HGy	18	Naturnahes Feldgehölz	11,0	m <sup>2</sup>	22,0	m	3	100%
		standortfremdes Feldge-	2328,					
HGx	19	hölz / Grünstreifen B431	0	m <sup>2</sup>	170,00	m		0%
HGx	19	Verlust	122,0	m <sup>2</sup>			2	100%

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen mit Größendarstellung und Beeinträchtigungen / Verlusten

### 9.5.3 Biotoperhalt mit Funktionsverlust

Die auf den zukünftigen privaten Grünflächen befindlichen Knicks und dazugehörigen Schutzstreifen bleiben erhalten, sind aber aufgrund der Zuordnung auf Privatgrund gem. der Regelungen der UNB Kreis Pinneberg als „beeinträchtigt“<sup>5</sup> einzustufen. Die erforderlichen Breiten der Knickschutzstreifen und die Bedingung der zurückversetzten Baugrenze sind eingehalten.

zusätzlicher Ausgleichsbedarf Knick auf PG 118,0 m

zusätzlicher Ausgleichsbedarf Knickschutzstreifen 118,0 m

Tabelle 3: Biotope mit Beeinträchtigungen

<sup>5</sup> Knickschutz in der Bauleitplanung, Regelung der UNB Seite 31/54, vom 18.11.08, sowie Ergänzung 08.04.2009

### 9.5.4 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Biotop- typ	NR	Größe	Länge, gemittelt	Breite, gemittelt	Regel- kompens- ation	Beeinträch- tigung / Ver- lust	Aus- gleichs- fläche m <sup>2</sup>	Aus- gleich lfm		
GM	1	1402,9m <sup>2</sup>			1:2	100%	2806m <sup>2</sup>			
GM	2	4660,0m <sup>2</sup>			1:2	100%	9320m <sup>2</sup>			
GM	4	1229,6m <sup>2</sup>			1:2	100%	2459m <sup>2</sup>			
WR	5	216,0m <sup>2</sup>			1:3	100%	240m <sup>2</sup>			
HW	6		120,0m		1:2	100%		240,0m		
HW	7		168,0		1:2	100%		336,0m		
ABb	10	4605,8m <sup>2</sup>			1:0,5	100%	2303m <sup>2</sup>			
GFf	11	1576,8m <sup>2</sup>	55,4m	27,0m	1:2	100%	3154m <sup>2</sup>			
FG	13	235,0m <sup>2</sup>	100,0m	2,3m	1:1	100%	235m <sup>2</sup>	100,0m		
FG	14	184,0m <sup>2</sup>	73,0m	1,8m	1:1	100%	184m <sup>2</sup>	73,0m		
FG	15	535,0m <sup>2</sup>	200,0m	2,8m	1:1	100%	535m <sup>2</sup>	200,0m		
FG	16	13,5m <sup>2</sup>	8,0m	1,0m	1:1	100%	13,5m <sup>2</sup>	8,0m		
FG	17	15,0m <sup>2</sup>	16,0m	1,0m	1:1	100%	15m <sup>2</sup>	16,0m		
HGy	18	11,0m <sup>2</sup>	22,0m	1,0m	1:2	100%	22m <sup>2</sup>			
HGx	19	122,0m <sup>2</sup>			1:1	100%	122m <sup>2</sup>			
Kompensation Knick							576,0 m	Anlage von Knick		
zusätzlicher Ausgleichsbedarf Knick auf PG							118,0 m	Anlage von Knick		
zusätzlicher Ausgleichsbedarf Knick- schutzstreifen							118,0 m	1:0,3	35,4 m	Anlage von Knick
Ausgleichsflächen Graben							397,0 m		Wasserfläche RBB	
Ausgleichsflächen Grünland (feucht)						2,02815 ha		Ökokonto		
Ausgleichfläche Feldgehölz/Waldrand						506 m <sup>2</sup>		Anlage von Feldge- hölz		
<b>Summe Knick:</b>						<b>730 m</b>				
<b>Summe Graben:</b>						<b>397 m</b>				
<b>Grünland (feucht):</b>						<b>2,02815 ha</b>				
<b>Ausgleichfläche Feldgehölz/Waldrand:</b>						<b>144 m</b>				

## 9.6 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

### 9.6.1 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche	Wertstufe	Wertigkeitszuschlag	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
<b>INTERNE KOMPENSATION</b>					
<b>Feldgehölz</b>					
Vegetationsmaßnahmen an den Rändern der Vorhabenfläche: Anlage von Gehölzstreifen / Baumpflanzungen	300 m <sup>2</sup>	1	1	0,5 (Entwicklungseinschränkung des Biotops wegen Nähe zu Gewerbeflächen)	300 m <sup>2</sup> x 1 x 0,5 = 150 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					150 m <sup>2</sup>

<b>EXTERNE KOMPENSATION</b>					
<b>Knick</b>					
Anlage von Knick im LSG / Regenrückhaltebecken	233 m	1	1		233 m
Anlage von Knick „Babywald“, Ökokonto, Nr. 2; vom 05/2004, Gemarkung Heist, Flur 9, Flurstück 60/1	286 m	1	1		286 m
<b>Summe</b>					519 m
Fehlend					211 m
Einzelbaumpflanzungen gem. „Knickerlass“ <sup>6</sup> , „Babywald“, Ökokonto, Nr. 2; vom 05/2004, Gemarkung Heist, Flur 9, Flurstück 60/1					152 Stück Bäume

<b>EXTERNE KOMPENSATION</b>					
<b>Grünland</b>					
Entsiegelung Kreuzweg	400 m <sup>2</sup>	1		0,75 (Entwicklungseinschränkung des Biotops wegen Ortsnähe / Nutzung)	400 x 0,75 = 450 m <sup>2</sup>
Ökokonto, Nr. 2; vom 05/2004, Gemarkung Heist, Flur 9, Flurstück 60/1	0,7513			0,75 (Einschränkung wg. Nutzung „Babywald“)	0,7513 x 0,75 = 0,563 ha
Ökokonto, Nr. 3; vom 08/2005, Gemarkung Appen, Flur 4, Flurstück 205	0,5680 ha	1	10%		0,6248 ha
Ökokonto, Nr. 4; vom 09/2005, Gemarkung Appen, Flur 4, Flurstück 210	0,6941 ha	1	10%		0,7635 ha
Ökokonto, Nr. 5; vom 09/2005, Gemarkung Appen, Flur 4, Flurstück 238/211	0,3864 ha		10%		0,425 ha
<b>Summe</b>					2,42 ha

<sup>6</sup> vom 01.02.2008, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig - Holstein

<b>EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHE 2</b>					
<b>Graben</b>					
Anlage Regenrückhalte- becken	1225 m <sup>2</sup>	1			1225 m <sup>2</sup>



Abb. 10: Externe Kompensationsfläche Tävsmoor (Ökokonto). - Quelle Google Earth

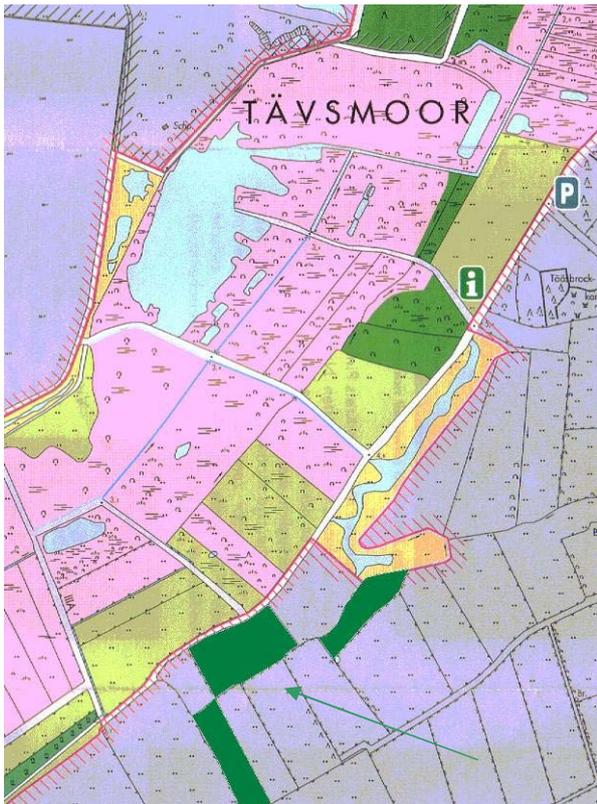


Abb. 11: Naturschutzgebiet „Tävs Moor / Haselauer Moor“ mit Ökokontoflächen (dunkelgrün), ohne Maßstab



Abb. 12 Externe Kompensationsfläche Regenrückhaltebecken Quelle Google-Earth

### 9.6.2 Bilanzierung

Gesamter Kompensationsflächenbedarf Grünland	2,02815 ha
Gesamtumfang der geplanten Kompensation	2,4 ha
Gesamter Kompensationsflächenbedarf Knick	730 m
Gesamtumfang der geplanten Kompensation	519 m
Rest	211 m
Kann ggf. über Baumpflanzung 152 <sup>7</sup> Stück kompensiert werden	
Gesamter Kompensationsflächenbedarf Feldgehölz	144m <sup>2</sup>
Gesamtumfang der geplanten Kompensation	144m <sup>2</sup>
Gesamter Kompensationsflächenbedarf Graben	397m
Gesamtumfang der geplanten Kompensation	1225m <sup>2</sup>

Die Bilanz ist somit ausgeglichen.

### 9.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Um negative Auswirkungen auf das südlich an den Geltungsbereich anschließende Grabensystem zu vermeiden, sind die Funktionsfähigkeit des Sammelbeckens und eine gleichmäßige Wasserspende entscheidend. Daher ist die Zuleitung regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Damit können unerwartete negative Auswirkungen auf das Gewässerökosystem vermieden werden. Weitere Maßnahmen sind bei Bedarf mit der UNB abzustimmen.

### 9.8 Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplans umfasst 23.272 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht vor auf einer Fläche von 12.400 m<sup>2</sup> Baugrundstücke zur Errichtung des Gewerbegebietes auszuweisen. Die restlichen Flächen werden als Straßenverkehrsfläche mit 1.955 m<sup>2</sup>, als private Grünfläche mit 1.550 m<sup>2</sup> und rund 3000 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünflächen genutzt. Auf den Grundstücken wird eine Bebauung mit Gewerbehallen möglich, die einschließlich der Zufahrten, Lagerflächen, Nebengebäude und ähnlichem eine voraussichtliche Versiegelung von 60% bis 95% der Grundstücke einnehmen werden. Die das Grundstück umgebenden Bäume und Gehölze bleiben bis auf die Zufahrt von der B 431 erhalten und werden durch Grünstreifen zur Bebauung hin geschützt. Die Bebauung erfolgt zumeist auf Flächen, die für den Naturschutz keinen besonderen Wert darstellen. Für das Vorhaben werden aber Knicks (geschützt nach § 15 a und b LNatSchG) sowie Gräben beseitigt. Die Artenschutzprüfung ergibt, dass von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten Dorngrasmücke und Baumpieper vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 42 BNatSchG durch das Vorhaben auszugehen ist. Bei allen anderen betroffenen Vogelarten ist ein Ausweichen in benachbarte Gebiete möglich. Der Laichplatz des Grasfrosches mit seinem umliegenden Sommerlebensraum (Feuchtgrünland) geht vollständig verloren. Es ist vorgesehen, die Verbotsbestände nach § 42 BNatSchG durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuheben. Ersatzmaßnahmen werden über die Belastung des Ökokontos und die Neuanlage von Knicks sowie der Schaffung eines natur-

<sup>7</sup> Standortgerechte einheimische große- und mittelgroße Bäume

nahen Regenwasserrückhaltebeckens getätigt. Als Ausgleich für die betroffenen Fortpflanzungsstätten „europäisch geschützte Vogelarten“ werden auf dem Gelände des Regenwasserrückhaltebeckens neue Habitate durch die Anlage von Wiesenflächen mit angrenzenden Knicks geschaffen. Das Rückhaltebecken deckt den Bedarf an Ersatzlebensraum und Laichplatz für den Grasfrosch ab. Die verbleibenden Knicks werden mit einem Schutzstreifen geschützt. Darüber hinaus erfolgt der teilweise Rückbau des „Kreuzweges“ als Pufferzone zum angrenzenden LSG.

Hinsichtlich der Erholung und der Wohnverhältnisse sind keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Zum Schutz der Bebauung im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt.

## 10 Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,3 ha. Davon entfallen auf (alle Angaben Zirka-Werte):

Gewerbegebiet (GE) davon nördlicher Teil 5.950 m <sup>2</sup> davon südlicher Teil 6.450 m <sup>2</sup>	12.400 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche davon Planstraßen 1.955 m <sup>2</sup> davon B 431 3.690 m <sup>2</sup>	5.645 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	610 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	12 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (PG) davon PG 1 985 m <sup>2</sup> davon PG 2 565 m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (ÖG) davon ÖG 1 390 m <sup>2</sup> davon ÖG 2 2.610 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	55 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 23.272 m<sup>2</sup></b>

### Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Planung im wesentlichen Kosten für den Ausbau der Straßenverkehrsflächen und für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen und Kompensationsflächen. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich auf eine Höhe von ca. 45.000,00 €.

Als laufende Kosten ist die Pflege der Kompensationsflächen und öffentlichen Grünflächen sowie der Straßen zu berücksichtigen.



**Gemeinde Heist**

**Beschlussvorlage**

**Vorlage Nr.: 280/2009/HE/BV**

Fachteam: Finanzen	Datum: 19.11.2009
Bearbeiter: Jens Neumann	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	30.11.2009	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Heist	07.12.2009	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	30.11.2009	öffentlich

**Mittelanmeldung der Feuerwehr zum Haushalt 2010**

**Sachverhalt:**

Die Freiwillige Feuerwehr Heist hat gemäß anliegender Aufstellung vom 02.11.2009 die Bereitstellung von entsprechenden Mitteln für den Haushalt 2010 beantragt. Zudem liegt eine Mittelanmeldung der Jugendabteilung der Freiwilligen Feuerwehr Heist vor.

Im Wesentlichen entspricht der Mittelbedarf der Freiwilligen Feuerwehr den Anmeldungen bzw. Haushaltsansätzen des Vorjahres.

Die Summe für Beschaffung von Dienst- und Schutzbekleidung beläuft sich einschließlich der Jugendabteilung auf 7.200 € (Haushaltsansatz 2009 = 9.300 €).

Für die Überprüfung der Rettungs- und Atemschutzgeräte sowie den laufenden Ausrüstungsersatz besteht ein Bedarf von 4.300 € (Haushaltsansatz 2009 = 6.100 €).

Die Gesamtsumme der im Vermögenshaushalt benötigten Mittel für Atemschutzmasken (1.200 €), Handsprechfunkgeräte (2.500 €), Handlampen (2.200 €) sowie Ausbildungsbedarf der Jugendfeuerwehr (500 €) beläuft sich auf 6.400 € (Haushaltsansatz 2009 = 3.000 €).

Die restlichen Mittelanmeldungen der freiwilligen Feuerwehr Heist sind im Vergleich zum Vorjahr identisch.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau-, Umwelt- und Feuerwehrangelegenheiten / Der Finanzausschuss / Die Gemeindevertretung nimmt die Mittelanmeldung der freiwilligen Feuer-

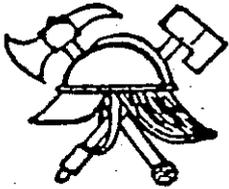
wehr für den Haushalt 2010 zur Kenntnis.  
Die beantragten Mittel sind im Haushalt 2010 einzuplanen.

---

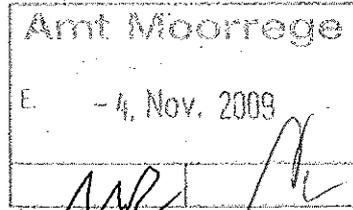
Neumann

**Anlagen:**

Mittelanmeldung der freiwilligen Feuerwehr Heist sowie der Jugendabteilung für das Haushaltsjahr 2010



# Freiwillige Feuerwehr Heist



25492 Heist, den 2.11.2009

*3.11.09*

An die  
Gemeinde Heist  
z. Hd. Herrn Bürgermeister Neumann

25492 Heist

Betr.: Haushaltsjahr 2010

Für das Haushaltsjahr 2010 beantragen wir folgende Anschaffungen:

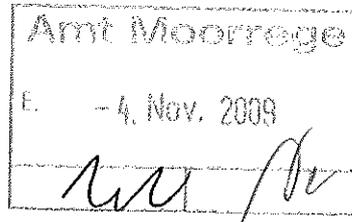
1. 1 Kleidung (Ersatz)	€ 2.000,00
1. 2 Kleidung (Neueinstellung 1 Kamerad)	€ 1.200,00
2. Überprüfung eines Rettungsgerätes	€ 300,00
3. Überprüfung der Atemschutzgeräte	€ 500,00
4. Ausbildungskosten	€ 1.500,00
5. Ausrüstungsersatz	€ 3.500,00
6. Schutzbekleidung für 6 Atemschutzgeräteträger (gemäß Feuerwehrunfallkasse ist unsere Schutzkleidung nicht mehr zulässig für Atemschutzgeräteträger)	€ 2.000,00
7. 2 Führerscheine Klasse C 1 für junge Kameraden nach der EU-Führerscheinrichtlinie (In den nächsten Jahren werden weitere Führerscheine beantragt)	€ 4.000,00
8. 4 Atemschutzmasken	€ 1.200,00
9. 3 Handsprechfunkgeräte (Ersatz für 3 über 30 Jahre alte Geräte, für die es keine Ersatzteile mehr gibt)	€ 2.500,00
10. 3 Handlampen, explosionsgeschützt (Ersatz für über 30 Jahre alte Geräte)	€ 2.200,00
	<u>€ 20.900,00</u>

Mit kameradschaftlichem Gruß  
Freiwillige Feuerwehr  
Heist

*H. Ossenbrüggen*  
-----  
(H. Ossenbrüggen, Wehrführer)



# Freiwillige Feuerwehr Heist



*Z. Müller*

An die  
Gemeinde Heist  
Bürgermeister  
Herrn Jürgen Neumann

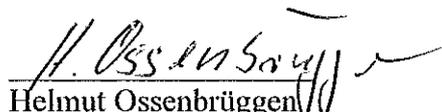
Heist, den 01. Oktober 2009

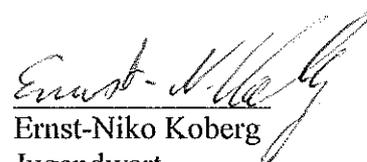
## Budget 2010 der Jugendabteilung der Freiwilligen Feuerwehr Heist

Die Jugendabteilung plant für das Jahr 2010 folgende Anschaffungen und bittet um Bereitstellung der hierfür notwendigen finanziellen Mittel durch die Gemeinde Heist.

Im Einzelnen sind dieses die folgenden Positionen:

- |   |               |
|---|---------------|
| a) Neu- und Ersatzbeschaffung von Bekleidung  | 2.000,-- Euro |
| b) Ausbildung (Lehrgänge etc.)                | 150,--Euro    |
| c) DVD-Player / Lautsprecher / für Ausbildung | 500,-- Euro   |

  
Helmut Ossenbrüggen  
Wehrführer

  
Ernst-Niko Koberg  
Jugendwart

# Gemeinde Heist

## Haushalt

Vorlage Nr.: 279/2009/HE/HH

Fachteam: Finanzen	Datum: 10.11.2009
Bearbeiter: Jens Neumann	AZ: 3/903-731

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Heist	14.12.2009	öffentlich
Ausschuss für Schule, Kultur und Soziales der Gemeinde Heist	23.11.2009	öffentlich
Ausschuss für Bau-, Umwelt und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	30.11.2009	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Heist	07.12.2009	öffentlich

### Investitionsprogramm für die Jahre 2009 - 2013

**Sachverhalt:**

In der Gemeinde Heist hat sich in den vergangenen Jahren bewährt, dass der Finanzausschuss sowie die Gemeindevertretung über das 5-jährige Investitionsprogramm bereits vor den jeweiligen Haushaltssitzungen befinden.

Auf diese Weise können die konkreten investiven Planungsabsichten der Gemeinde bereits in den Haushaltsentwurf integriert werden.

Der Entwurf des Investitionsprogramms der Gemeinde Heist für die Jahre 2009 – 2013 mit einem Gesamtvolumen von **2.334.200 €** ist als Anlage beigefügt.

Es ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die Maßnahmen der Folgejahre 2011 bis 2013 nicht als endgültig zu betrachten sind, sondern lediglich als Anhaltspunkt für eine mittelfristige Investitions- und Finanzplanung der Gemeinde dienen.

**Finanzierung:**

Etwaige Änderungen oder Einschränkungen ergeben sich aus der Beratung über die jeweilige konkrete Einzelmaßnahme. Zu beachten ist ferner, dass alle Maßnahmen unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit stehen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Investitionsprogramm der Gemeinde Heist für die Jahre 2009 bis 2013 wird *in der vorliegenden Form / mit nachfolgenden Änderungen* verabschiedet und in den Haushaltsplan 2010 aufgenommen.

---

Neumann

**Anlagen:**

Investitionsprogramm 2009 - 2013

## Investitionsprogramm der Gemeinde Heist 2009 - 2013

<b>2009</b>	Brandschutz	Planungskosten Neubau Fahrzeughalle	50.000 €
	Brandschutz	Erwerb von beweglichem Vermögen (Tauchpumpe, Werkzeugkiste, Ausbildungskoffer)	3.000 €
	Grundschule	Erwerb von beweglichem Vermögen (Klapptafel, PC für Lehrerzimmer)	3.000 €
	Heimatpflege	Reetdachförderung	5.000 €
	Gesundheit, Sport, Erholung	Baukosten Dorfplatz	15.000 €
	Straßen und Wege	Rad- und Fußwegsanierung	25.000 €
	Straßen und Wege	Erschließungskosten Gewerbegebiet	470.000 €
	Allgemeines Grundvermögen	Grunderwerbskosten	330.000 €
	Abwasserbeseitigung	Zustandserfassung Schmutzwasserkanalisation	195.000 €
		<b>Summe</b>	<b>1.096.000 €</b>



<b>2010</b>	Brandschutz	Erwerb von beweglichem Vermögen (u.a. Atemschutzmasken, Handsprechfunkgeräte, Handlampen u. Zubehör für die Jugendfeuerwehrausbildung)	6.400 €
	Grundschule	Erwerb von beweglichem Vermögen (u.a. Klapptafel, EDV-Ausstattung, Barren )	9.300 €
	Brandschutz	Baukosten Fahrzeughalle Feuerwehr	650.000 €
	Grundschule	Energetische Maßnahmen am Schulgebäude (Dachsanierung Altbautrakt, Sanierung Fenster und Eingangstür im Treppenhaus bzw. Flur)	115.000 €
	Heimatspflege	Reetdachförderung	5.000 €
	Sportanlagen	Erweiterung des Grandplatzes	15.000 €
	Straßen und Wege	Rad- und Fußwegsanierung	25.000 €
		<b>Summe</b>	<b>825.700 €</b>
<b>2011</b>	Brandschutz	Erwerb von beweglichem Vermögen	10.000 €
	Brandschutz	Erwerb von beweglichem Vermögen (Digitalfunk)	20.000 €
	Brandschutz	Erwerb von beweglichem Vermögen (Ersatz LF)	300.000 €
	Grundschule	Erwerb von beweglichem Vermögen	5.000 €
	Heimatspflege	Reetdachförderung	5.000 €
	Straßen und Wege	Rad- und Fußwegsanierung	25.000 €
		<b>Summe</b>	<b>365.000 €</b>

<b>2012</b>	Brandschutz	Erwerb von beweglichem Vermögen	10.000 €
	Grundschule	Erwerb von beweglichem Vermögen	5.000 €
	Grundschule	Baukosten	2.500 €
	Heimatspflege	Reetdachförderung	5.000 €
	Straßen und Wege	Rad- und Fußwegsanierung	25.000 €
	<b>Summe</b>		<b>47.500 €</b>

<b>2013</b>	Brandschutz	Erwerb von beweglichem Vermögen	10.000 €
	Grundschule	Erwerb von beweglichem Vermögen	5.000 €
	Grundschule	Baukosten	2.500 €
	Heimatspflege	Reetdachförderung	5.000 €
	Straßen und Wege	Rad- und Fußwegsanierung	25.000 €
	<b>Summe</b>		<b>47.500 €</b>

<b>Investitionen 2009</b>	<b>1.096.000 €</b>
<b>Investitionen 2010</b>	<b>825.700 €</b>
<b>Investitionen 2011</b>	<b>365.000 €</b>
<b>Investitionen 2012</b>	<b>47.500 €</b>
<b>Investitionen 2013</b>	<b>47.500 €</b>
<b>Gesamt</b>	<b>2.334.200 €</b>

