

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

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

Begründung



Auftraggeber/in

Bernd Hauschild Immobilien GmbH
Beselerstraße 24a
22607 Hamburg

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker, Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung
Elmshorn, den 28.05.2020



**Ingenieurgesellschaft
Reese + Wulff GmbH**

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

Inhalt

O:\Daten\17055_1\Stadtplanung\5_Genehmigung\Satzungsfassung_200528\Begrueundung_Heist_B17_200528.docx

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Planungsanlass und -ziele | 3 |
| 2 | Rechtsgrundlagen | 6 |
| 3 | Bestand | 6 |
| 3.1 | Plangeltungsbereich | 6 |
| 3.2 | Datengrundlagen | 7 |
| 4 | Übergeordnete Planung | 8 |
| 5 | Wohnraumpotenziale | 11 |
| 6 | Gutachten / Fachplanungen | 12 |
| 6.1 | Straßenverkehrslärm | 12 |
| 6.2 | Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm | 13 |
| 6.3 | Lichtimmissionen | 14 |
| 6.4 | Baugrund / Wasserwirtschaft | 15 |
| 6.5 | Altlasten | 16 |
| 6.6 | Artenschutz | 17 |
| 7 | Landschaftsplanerische Grundlagen | 18 |
| 7.1.1 | Rechtlicher Hintergrund | 18 |
| 7.1.2 | Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild | 18 |
| 7.1.2.1 | Schutzgebiete und -objekte | 18 |
| 7.1.2.2 | Schutzgut Arten und Lebensräume | 19 |
| 7.1.2.3 | Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild | 23 |
| 7.1.3 | Ziele und Grundsätze der Landschaftsplanung | 24 |
| 7.1.4 | Auswirkungen des Bebauungsplanes | 24 |
| 7.2 | Eingriffsregelung | 25 |
| 7.3 | Pflanzhinweise | 25 |
| 8 | Festsetzungen | 26 |
| 8.1 | Art der Nutzung | 26 |
| 8.2 | Maß der Nutzung / Höhe baulicher Anlagen | 27 |
| 8.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 28 |
| 8.4 | Beschränkung der Wohneinheiten | 29 |
| 9 | Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung | 29 |
| 10 | Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung | 30 |
| 11 | Grünordnung | 31 |
| 12 | Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben | 32 |
| 13 | Kosten | 33 |
| | Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes (5. Änderung) | 34 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1 | Bebauungskonzept, Stand 17.05.2019 (ohne Maßstab) | 3 |
| Abbildung 2 | Bebauungskonzept, Stand 14.02.2020 (ohne Maßstab) | 4 |
| Abbildung 3 | Überschneidung mit B-Plan Nr. 12 (ohne Maßstab) | 5 |
| Abbildung 4 | Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab) | 7 |
| Abbildung 5 | Ausschnitt LEP 2010 (ohne Maßstab) | 9 |
| Abbildung 6 | Ausschnitt RegPI I (ohne Maßstab) | 10 |
| Abbildung 7 | Ausschnitt F-Plan (ohne Maßstab) | 11 |
| Abbildung 8 | Lärmkartierung 2017 (24-Stundenpegel Lden und Nachtpegel Lnight) (ohne Maßstab) | 12 |
| Abbildung 9 | Darstellungen der Schallschutzwand (ohne Maßstab) | 14 |
| Abbildung 10 | Ausschnitt Lageplan Bohrprofile (ohne Maßstab) | 15 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1 | Datengrundlagen | 7 |
| Tabelle 2 | Anzahl der Wohnungen in Heist | 11 |
| Tabelle 3 | Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen | 19 |
| Tabelle 4 | Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum | 21 |
| Tabelle 5 | Schutzgut Boden | 23 |
| Tabelle 6 | Schutzgut Wasser | 23 |
| Tabelle 7 | Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung | 23 |

1 Planungsanlass und -ziele

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

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

Dem Bebauungsplan liegt das Bebauungskonzept eines privaten Investors zugrunde.



(Quelle: Umbauter Raum Planungsgruppe Liefländer GmbH.)

Abbildung 1 Bebauungskonzept, Stand 17.05.2019 (ohne Maßstab)

Ursprünglich wurden für das Gelände 10 Einfamilienhausgrundstücke für Einzelhäuser, sowie seniorengerechtes Wohnen mit 16 Wohneinheiten geplant. Im zentralen Plangebiet waren außerdem vier Gebäude für ein Wohnprojekt mit gemeinschaftlichem Wohnen vorgesehen, in dem max. 6 Wohneinheiten realisiert werden sollen. Als generationenübergreifende Nutzungen sind in diesem Bereich beispielsweise vorstellbar:

- Wohnen mit mehreren Generationen (im Erdgeschoss wohnen die Eltern, im Obergeschoss die Kinder)
- junge Leute helfen hilfebedürftigen Menschen in einer Wohngemeinschaft
- klassische Wohngemeinschaft

- Andockmöglichkeit für ein Wohnmobil an das Haus schaffen (zeitweise Unterbringung von Familienmitgliedern o. ä.)

Teilflächen der Lärmschutzanlage im westlichen Plangebiet, die seinerzeit zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes vor dem Tennislärm errichtet wurde und auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurden, sollten für die Wohnnutzung mit überplant werden.

Aufgrund von Bedenken, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragen wurden, wurde das Konzept überarbeitet. Auf die Einbeziehung dieser Flächen wurde weitgehend verzichtet, so dass der bepflanzte Wall zwischen geplanter Wohnbebauung und vorhandenen Grundstücken im Gebiet Im Grabenputt unverändert erhalten bleibt. Ebenfalls verzichtet wird auf die Erschließung der nordöstlichen Grundstücke von der Großen Twiete, so dass hier der Straßenverlauf einschließlich Entwässerungsmulde unverändert bleibt.

Das Konzept beinhaltet nun 9 Einfamilienhausgrundstücke für Einzelhäuser, sowie seniorengerechtes Wohnen mit 16 Wohneinheiten und ein Gebäude für ein Wohnprojekt mit gemeinschaftlichem Wohnen (max.6 Wohneinheiten).

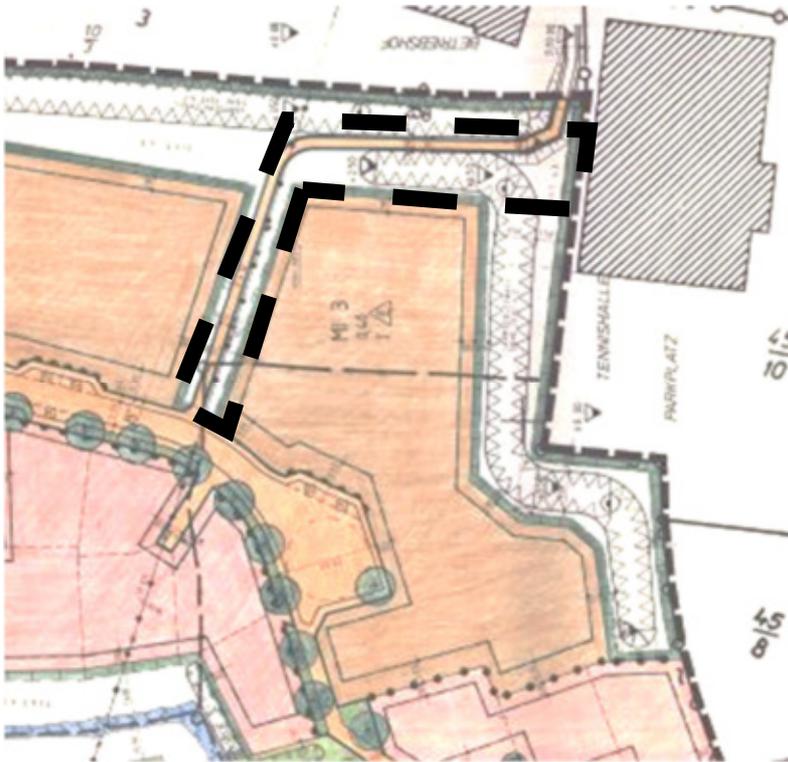


(Quelle: Umbauter Raum Planungsgruppe Liefländer GmbH.)

Abbildung 2 Bebauungskonzept, Stand 14.02.2020 (ohne Maßstab)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Straße Im Grabenputt und von Osten über die Große Twiete. Der Plangeltungsbereich überschneidet sich hier weiterhin mit dem B-Plan Nr. 12, der durch dieses Verfahren entsprechend geändert wird. Dieser Teilbereich des B-Plans Nr. 12 wird insofern mit Inkrafttreten dieses B-Plans aufgehoben.

Der dort vorhandene Fuß- und Radweg wird durch eine Planstraße ersetzt. Der vorhandene bepflanzte Wall bleibt samt Ausgleichsbepflanzung erhalten.



(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg)

Abbildung 3 Überschneidung mit B-Plan Nr. 12 (ohne Maßstab)

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

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

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf folgenden Rechtsgrundlagen als Satzung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), die zuletzt durch Gesetz vom 01. Oktober 2019 (GVOBl. S. 398) geändert worden ist, sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, die zuletzt durch Gesetz vom 04. Januar 2018 (GVOBl. S. 6) geändert worden ist. Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

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

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

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

3 Bestand

3.1 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet und westlich der B 431, die Uetersen mit Wedel verbindet. Der insgesamt etwa 1,38 ha große Plangeltungsbereich wurde bisher überwiegend als Tennisanlage genutzt. Die Anlage enthielt ein Bestandsgebäude (Clubhaus) und mehrere Tennisplätze. Daneben umfasst das westliche Plangebiet die Flächen eines Fuß- und Radwegs und Teile eines begrünten Lärmschutzwalls.

Nördlich schließen sich an das Areal die Flächen des Bauhofs, sowie ein Trainingsplatz an. Das Gebäude des Bauhofs ist abgängig und soll kurzfristig an einem anderen Standort ersetzt werden. Die Gemeinde befindet sich derzeit in der Detailplanung und Standortfindung.

Westlich des Plangeltungsbereichs befinden sich ein bepflanzter Lärmschutzwall, sowie angrenzend Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb eines Mischgebietes als Teil des Bebauungsplans Nr. 12. Südlich und östlich des Plangeltungsbereichs grenzen Wohngrundstücke entlang der Straße Große Twiete an.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord, GeoBasis DE / LVermGeo SH, BKG)

Abbildung 4 Lage im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)

3.2 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 1 Datengrundlagen

| Daten | Grundlage | Quelle / Bezug |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formelle Planungen | F-Plan (mit Änderungen) B-Plan 12 Grünordnungsplan B-Plan 12 Bebauungskonzept „Heistmer Quartier“ | Gemeinde Heist (Inkrafttreten 22.12.2000) Geoportal Kreis Pinneberg Gemeinde Heist (25.02.1997) Umbauter Raum Planungsgruppe Liefländer GmbH, 17.05.2019 / 14.02.2020 |
| Geltungsbereich | Aufstellungsbeschluss | Gemeinde Heist, 10.07.2016 |
| Übergeordnete Planungen | Landesentwicklungsplan Regionalplan Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III Landschaftsplan der Gemeinde Heist | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998 (RegPlan I) Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein Gemeinde Heist, 1994 |

| Daten | Grundlage | Quelle / Bezug |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umweltdaten | | |
| Boden | Bodenkarten/-bewertung Bohrkerne und Schichtenverzeichnisse Erkundungs- und Überwachungskonzept | Bodenkarte von Schleswig-Holstein 1:25000 2323 Uetersen/2423 Hornburg Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 13.02.2018; Nachtrag 11.07.2019 Dipl.-Geol. I. Ratajczak, 27.05.2020 |
| Wasser | Baugrund / Geotechnischer Bericht Regen- und Schmutzwasserentsorgung | Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 02.03.2018 / 05.07.2019 Wasserwirtschaftliches Konzept Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 2019 |
| Landschaftsbild | Ortsbegehung Landschaftsplan der Gemeinde Heist | Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 2018 Landschaftsplan der Gemeinde Heist, 1994 |
| Flora / Fauna | Biotoptypenkartierung/ Potenzialanalyse Fauna Artenschutzbeitrag | Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 2018 Leguan GmbH, 11.05.2020 |
| Lärmschutz | Straßenlärm Gewerbelärm, Sport- / Freizeitlärm | Kartenservice Umgebungslärm LLUR, www.umweltdaten.landsh.de/laermatlas Schalltechnisches Prognosegutachten, Graner + Partner Ingenieure, 25.02.2020 |
| Lichtimmissionen | Lichtimmissionsprognose – Beurteilung der bestehenden Flutlichtanlagen | Lairm Consult GmbH, 27.05.2020 |
| Geobasisdaten | | |
| Liegenschaftskataster | ALKIS | Gemeinde Heist / Landesamt für Vermessung und Geoinformationen (LVermGeo S-H), August 2017 |
| Topographische Bestandsaufnahme | Lage- und Höhenplan / Vermessung | Vermessungsbüro Felshart, Januar 2018 |

4 Übergeordnete Planung

Die folgenden übergeordneten Planungen sind relevant:

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

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** liegt die Gemeinde Heist im Ordnungsraum Hamburg und ist dort dem Verdichtungsraum zugeordnet. Ordnungsräume sind um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg abgegrenzt. Sie umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten. In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.

Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. Kap. 1.3 LEP).

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



(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

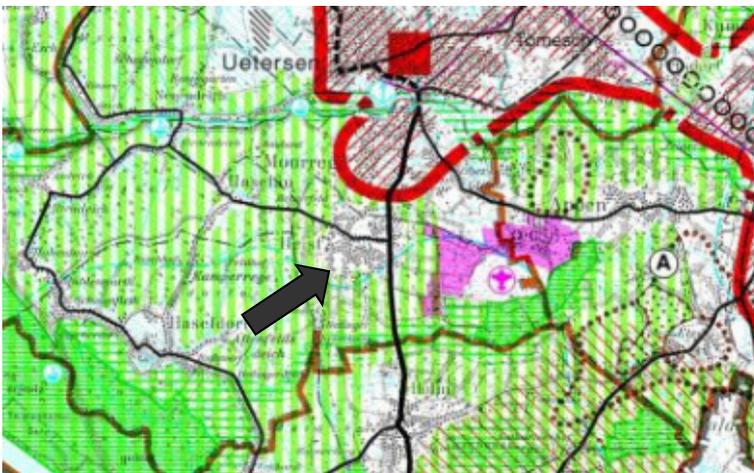
Abbildung 5 Ausschnitt LEP 2010 (ohne Maßstab)

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

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

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

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



(Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein.)

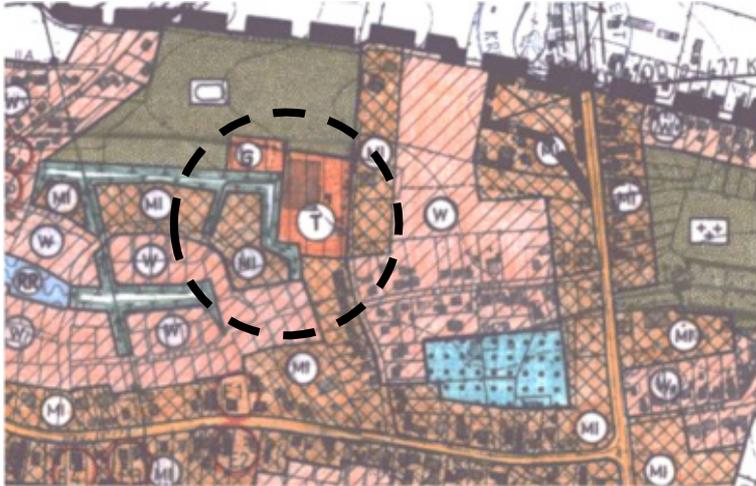
Abbildung 6 Ausschnitt RegPI I (ohne Maßstab)

Die Ortslage ist von einem „regionalen Grünzug“ umgeben. Diese sind in den Ordnungsräumen um Hamburg zum langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und im Sinne einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung ausgewiesen.

Sie dienen als großräumige, zusammenhängende Freiflächen zum Schutz der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Sicherung wertvoller Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Erhaltung prägender Landschaftsstrukturen und geomorphologischer Besonderheiten, dem Schutz der Landschaft vor Zersiedelung und der Gliederung des Siedlungsraumes sowie der Freiraumerholung. Eine Abgrenzung der Regionalen Grünzüge gegenüber der Ortslage in der Karte erfolgte unter Berücksichtigung örtlicher Entwicklungsmöglichkeiten und ist in der kartographischen Darstellung nicht flächenscharf zu sehen (vgl. Kap. 4.2 RegPI. I).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (F-Plan)** der Gemeinde Heist (wirksam seit Dez. 2000) ist der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 im Wesentlichen als Sonderbaufläche für Tennis dargestellt.

Der südwestliche und westliche Teilbereich, in dem sich der Lärmschutzwall befindet, ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt. Die Darstellungen werden im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Dabei handelt es sich um die 5. Änderung des F-Plans.



(Quelle: Geoportal Kreis Pinneberg.)

Abbildung 7 Ausschnitt F-Plan (ohne Maßstab)

5 Wohnraumpotenziale

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

| Stichtag | Anzahl WE |
|-------------------|--------------|
| 31.12.2009 | 1.190 |
| 31.12.2017 | 1.255 |
| 31.12.2018 | 1.258 |

(Quelle: Statistikamt Nord, eigene Darstellung)

Tabelle 2 Anzahl der Wohnungen in Heist

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

Da bis Ende 2018 nach Angaben des Statistikamt Nord 30 Wohnungen in Neubauten genehmigt wurden, von denen 3 Wohnungen realisiert wurden (Daten für das Jahr 2019 liegen derzeit nicht vor), steht noch ein Entwicklungsrahmen von rd. 158 Wohnungen zur Verfügung, von denen 31 Wohneinheiten im B-Plan Nr. 17 realisiert werden sollen.

6 Gutachten / Fachplanungen

6.1 Straßenverkehrslärm

Im Jahr 2002 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft im Einvernehmen mit dem Europäischen Parlament die Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Ziel dieser Richtlinie ist unter anderem eine EU-weite Bestandsaufnahme der Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen.

Dazu sind von allen Gemeinden Lärmkarten für die Hauptlärmquellen (Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken, Großflughäfen) auszuarbeiten. Für die Gemeinde Heist liegt die Strategische Lärmkartierung 2017, Stand 18.09.2017 vor (vgl. www.umweltdaten.landsh.de).



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

**Abbildung 8 Lärmkartierung 2017 (24-Stundenpegel Lden und Nachtpegel Lnight)
(ohne Maßstab)**

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

Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Angaben in den vorhandenen Regelwerken dennoch zur Orientierung herangezogen werden. Ein gesetzlicher Anspruch auf Lärmminde- rung entsteht dadurch jedoch nicht (vgl. MLUR, Leitfaden für die Aufstellung von Aktionsplänen zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie). Unter Berücksichtigung dieser Daten ist davon auszugehen, dass aufgrund des Verkehrslärms für das Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Der langfristig anzustrebende Pegel als Vorsorgeziel liegt bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (siehe DIN 18005). Aufgrund der Entfernung von ca. 300 m kann mit diesem Kartenmaterial daraus geschlossen werden, dass die o.g. Werte im Plangebiet ohne Schallschutz eingehalten werden können.

6.2 Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm

Als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt (Graner + Partner Ingenieure, 25.02.2020). Dabei wurden die auf das Plangebiet potenziell einwirkenden Geräuschemissionen von den sich nordwestlich befindlichen Sportanlagen (Fußballplätze und Skater-Anlage), sowie dem Bauhof betrachtet. Außerdem wurde gutachterlich bewertet, inwiefern durch die Beseitigung des Lärmschutzwalls Auswirkungen auf das Wohngebiet im B-Plan Nr. 12 zu erwarten sind.

Der Gutachter kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

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

Die passiven Maßnahmen in Form von geeigneten Grundrisslösungen und nicht zu öffnende Fenster von schutzwürdigen Wohnräumen gemäß DIN 4109 an definierten Fassadenbereichen werden nicht verfolgt, da für eine effiziente Wirkung primär aktive Maßnahmen realisiert werden sollen.

Die aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden entsprechend den Ausführungen des Schallgutachtens durch eine 2,5 bis 5,0 m hohe Lärmschutzwand an den westlichen, südlichen und östlichen Seiten der Skater-Anlage umgesetzt. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Heist und dem Investor verbindlich vereinbart, der vor B-Plan-Satzungsbeschluss Rechtskraft erlangen soll.



(Quelle: Graner+Partner Ingenieure.)

Abbildung 9 Darstellungen der Schallschutzwand (ohne Maßstab)

6.3 Lichtimmissionen

Nördlich des Plangeltungsbereiches befinden sich zwei Trainingsplätze (Kleinspielfelder mit Rasen bzw. Grand) des TSV Gut Heil Heist von 1910 e.V. mit Flutlichtanlage. Diese verfügt über jeweils sechs Leuchten mit einer Leistung von jeweils 2.000 W, die einzeln auf sechs Masten angeordnet sind, wobei drei Masten von beiden Spielfeldern geteilt werden, so dass insgesamt neun Masten vorhanden sind. Die Leuchtenhöhe beträgt ca. 10 m. Der Hauptplatz nordwestlich des Plangeltungsbereichs ist ohne Beleuchtungsanlage. Die Baugrenze der zu den Trainingsplätzen geplanten nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen liegt ca. 2 m näher als die Fassade der abzubrechenden Sporthalle Große Twiete 17.

Aufgrund der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken wurden die entsprechenden Lichtimmissionen im Bereich des Plangebietes abgeschätzt (LAIRM CONSULT GmbH, 27.05.2020). Hierzu wurden Messungen der Beleuchtungsstärke am Ort der geplanten nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen durchgeführt. Ergänzend wurde die Blendung abgeschätzt. Die Durchführung der Messungen und die Beurteilung erfolgten gemäß der Licht-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz.

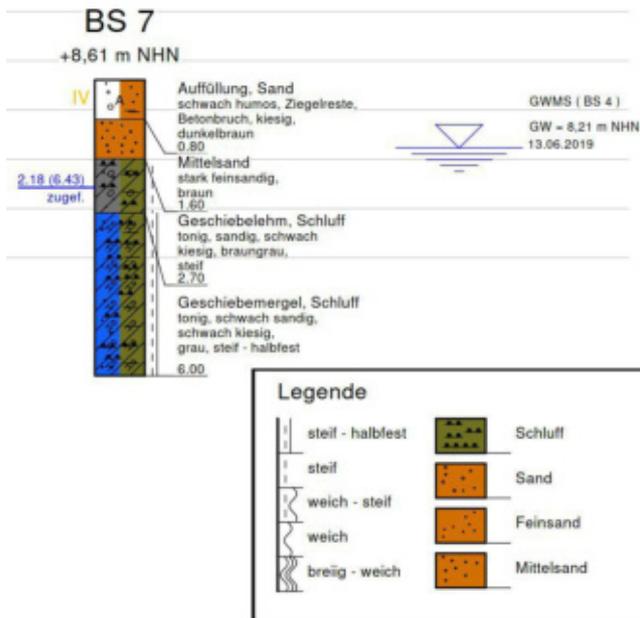
Der Gutachter kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Raumaufhellung ergibt sich, dass an den geplanten nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen der Immissionswert für Wohngebiete tags von 3 Lux deutlich überschritten wird. Auch der Immissionswert für den nächstniedrigen Schutzanspruch (Mischgebiete) von 5 Lux tags wird nicht eingehalten. Hinsichtlich der Blendung ist eine Überschreitung des Immissionswertes für Wohngebiete tags durch Leuchten beider Trainingsplätze zu erwarten.
- Um die Richtwerte an den geplanten nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen einhalten zu können, ist eine neue Beleuchtungsanlage für die Trainingsplätze erforderlich. Damit kann der Schutz der geplanten angrenzenden Wohnbebauung vor Lichtimmissionen sichergestellt werden.

- Zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit sollten die neuen Flutlichtanlagen vor Bezug der neuen Wohngebäude in Betrieb gehen. Für eine rechts-sichere Abwägung wird empfohlen, die Umsetzung der neuen Flutlichtanlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern.

6.4 Baugrund / Wasserwirtschaft

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung mit geotechnischem Bericht verfasst (GBU - Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH, 02.03.2018 / 05.07.2019; Nachtrag 11.07.2019).



(Quelle: GBU.)

Abbildung 10 Ausschnitt Lageplan Bohrprofile (ohne Maßstab)

Dazu wurden im Plangebiet insgesamt 7 Kleinrammbohrungen bis 6,0 m Tiefe erkundet, eine Bohrung wurde zur Grundwassermessstelle ausgebaut. Aus den RKS sowie ergänzend im Bereich des vorhandenen Lärmschutzwalls wurden Bodenproben entnommen und im Labor gem. LAGA und BBodSchG untersucht.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Im Rahmen der Untersuchungen wurden relativ einheitliche Baugrundverhältnisse nachgewiesen. Die Auffüllungen bzw. umgelagerten humosen Sande (Schichten 1 und 2) sind setzungsempfindlich und für die Überbauung nicht geeignet. Diese Böden sind vollständig im Bereich der Bauflächen auszukoffern und gegen verdichtungsfähigen Kiessand zu ersetzen. Die unterlagernden gewachsenen Sande (Schicht 3) mit mindestens mitteldichter Lagerung und der Geschiebelehm (Schicht 4.1) mit steifer Konsistenz sind gering zusammendrückbar und grundsätzlich als ausreichend tragfähig für eine Wohnbebauung (Einfamilien-/Doppelhäuser) bezeichnen. Der in BS 1, 3 und 6 anstehende Geschiebelehm /-mergel mit breiiger und breiiger – weicher Konsistenz ist zunächst als setzungsempfindlich und nicht ausreichend tragfähig zu bewerten.

- Für sämtliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind zumindest im Rahmen der Erdarbeiten Wasserhaltungen vorzusehen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Trockenhaltung der erdberührenden Gebäudeteile sind abhängig von den Gründungstiefen und bei Planungsfortschritt festzulegen. Mit drückendem Grundwasser ist auch schon für nicht unterkellerte Bauwerke zu rechnen.
- Aufgrund der anstehenden Baugrundsichtung und der Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 nicht möglich.
- Aus den chemische Analysen ergeben sich für die analysierten Mischproben MP I - MP III aus 2018 und MP I – IV aus 2019 Zuordnungswerte gem. LAGA (Landesarbeitsgemeinschaft Abfall) von Z0 bis >Z2. Diese Ergebnisse sind bei der Bauausführung zu beachten. Die analysierte Asphaltprobe MP IV ist nicht pechhaltig.
- Für die Mischproben MP I aus 2018 und MP II aus 2019 wurde eine Bewertung nach BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) vorgenommen. Die entsprechenden Vorsorgewerte werden eingehalten.

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

6.5 Altlasten

Im Zusammenhang mit der **Baugrunduntersuchung** wurde für die Oberbodenmischprobe in der Mischprobe „III aus 2018“, aus dem Tiefenintervall von 0,06 bis 0,25 m, ein Benzo(a)pyren-Gehalt von 0,36 mg/ kg und ein Gesamt-PAK-Gehalt von 6,45 mg/ kg ermittelt. Die übrigen Mischprobenuntersuchungsergebnisse sind ohne **PAK-Auffälligkeiten**. Für das nordöstliche Baugrundstück ist nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde daher von einer schädlichen Umweltauswirkung auszugehen, die einen Nutzungskonflikt hervorruft und die Regelungen für einen gefahrlosen Übergang der Flächennutzung von Sport- und Freizeit in eine Wohnbaufläche benötigt.

Im Plangeltungsbereich ist noch eine Tennishalle vorhanden. Diese wurde vor 1980 errichtet. Das Herstellungs- und Verwendungsverbot für **Asbest** wurde erst 1993 in Deutschland erlassen. Da asbesthaltige Stoffe nur einer gesonderten Entsorgung zugeführt werden dürfen, gibt es für diese Stoffe keine Prüfwerte in der Bundes-Bodenschutzverordnung. Sofern asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden, wäre durch die sachkundige Überwachung und Ausführung der Abbrucharbeiten sicherzustellen, dass keine asbesthaltigen Bruchstücke auf dem Gelände der zukünftigen Wohnbauflächen verbleiben.

Zur Überprüfung, Herstellung und Überwachung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wurde ein **Erkundungs- und Überwachungskonzept** erstellt (Dipl.-Geol. I. Ratajczak, 27.05.2020). Darin kommt der Gutachter zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Es handelt sich bei der Fläche nicht um einen altlastenverdächtigen Standort. Bei den bisherigen Erkundungen wurden nur gering erhöhte PAK-Gehalte in der oberflächennahen Auffüllung ermittelt, die keine Handlungserfordernis hinsichtlich der zukünftigen geplanten

Wohnnutzung begründen können. Es liegen daher keine Hinweise auf einen besonderen Gefahrenverdacht vor.

- Auf der Fläche sind jedoch hinsichtlich der abfallrechtlichen Bewertung zur Planung des Bodenauf- und -abtrages sowie hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch noch nicht ausreichend erkundete Bereiche, wie z.B. die Tennisplätze und Bodenaufhaltungen sowie die Auffüllung unter dem Parkplatz und die Schwarzdecke, vorhanden.
- Die Tennishalle ist mit Blech an Dach und Seitenwänden verkleidet. Asbesthaltige Baustoffe sind mit großer Wahrscheinlichkeit im Bereich des Kellerraumes und des Schornsteins verwendet worden. Es muss auf Grund der Bauzeit mit weiteren asbesthaltigen Baumaterialien im Inneren gerechnet werden.

Für den Nachweis und die Absicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Einhaltung der abfallrechtlichen Erfordernisse sind Erkundungsarbeiten und Überwachungen der Ausführung erforderlich, die im Zuge der Erschließung des Gebietes erfolgen sollen. Dazu schlägt der Gutachter je nach derzeitiger Nutzung und der dort zukünftig geplanten Nutzung unterschiedliche Erkundungen und Maßnahmen vor. Diese können zum Teil erst nach Abriss der noch bestehenden Einrichtungen und Herstellung der Zugänglichkeit der Untersuchungsbereiche durch z.B. Freischneiden und Roden des Bewuchses erfolgen. Daher sollen und können diese Arbeiten teilweise erst im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg bestätigt in einer E-Mail vom 26.05.2020, dass diese Vorgehensweise geeignet ist, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachweisen zu können, da der Altlastenlass die Möglichkeit für die Gemeinde eröffnet, den Bebauungsplan erst nach der Durchführung der Behandlung von Bodenbelastungen in Kraft zu setzen. Dieses Vorgehen wäre nach Einschätzung der unteren Bodenschutzbehörde für den vorliegenden Fall geeignet unter der Voraussetzung, dass über einen städtebaulichen Vertrag Kriterien zur Überprüfung der Erfüllung der Maßnahmen durch die Gemeinde festgelegt werden. Dabei kann sich der Vertrag inhaltlich an den Leistungen des Sachverständigen orientieren, dieses würde die untere Bodenschutzbehörde fachlich begleiten und mittragen.

6.6 Artenschutz

Vor dem Abriss der Tennishalle ist gemäß den gesetzlichen Vorschriften festzustellen, ob Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) von den Zugriffsverboten des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sein könnten. Dazu wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt (Ieguan GmbH, 11.05.2020). Der Gutachter kommt darin zu folgenden Ergebnissen:

- Im Rahmen einer Relevanzprüfung konnten aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit Ausnahme von Fledermausarten Vorkommen von europarechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL von vornherein ausgeschlossen werden. Darüber hinaus waren Vorkommen von Europäischen Vogelarten der VS-Richtlinie zu berücksichtigen.

- Die Eignung der Tennishalle als Winterquartier, Wochenstube oder Tagesversteck bzw. Zwischenquartier für Fledermäuse kann aufgrund der Baustruktur und nahezu nicht vorhandenen Einflugmöglichkeiten ausgeschlossen werden.
- Eine Nutzung von Tagesverstecken bzw. Zwischenquartieren im Baumbestand auf dem Erdwall nördlich der Tennishalle kann pauschal nicht ausgeschlossen werden, in diesen Bestand wird vorhabenbedingt jedoch nicht eingegriffen.
- Die übrigen Gebüsch- und Sträucher weisen für Fledermäuse keine Lebensraumqualitäten auf. Hier ist jedoch mit dem Vorkommen von Brutvogelarten der Gilde der ungefährdeten Gebüschbrüter auszugehen.
- Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann für Fledermäuse ganzjährig ausgeschlossen werden. Zum Schutz potenziell brütender Vogelarten in den randlichen Gebüsch- und Sträuchern sind die Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG zu beachten und eine Gehölzentfernung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. durchzuführen. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich. Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.

7 Landschaftsplanerische Grundlagen

7.1.1 Rechtlicher Hintergrund

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

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

7.1.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

7.1.2.1 Schutzgebiete und -objekte

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

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

Im Westen des Plangebietes wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 überplant, der derzeit als Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist und eine eingelagerte Trasse für einen Fuß- und Radweg aufweist.

7.1.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstypen

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

Tabelle 3 Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen

| Biotop- und Nutzungstypen / Lage und Beschreibung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parkplatz |
| Südlicher Bereich des Plangebiets |
| Ascheplatz (Sxt) |
| Nördlich und nordwestlich an den Parkplatz angrenzende Tennisplätze |
| Sporthalle (SEh) |
| Ein Viertel des Plangebiets einnehmend in der nordwestlichen Ecke gelegen |
| Urbanes Ziergehölz und –staudenbeet (SGs) |
| Südlich des westlichen Tennisplatzes gelegen mit u.a. Rhododendron, Kirschlorbeer |
| Gehölzjungaufwuchs |
| Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets Fläche mit Jungaufwuchs aus Schwarz-Erlen (<i>Alnus glutinosa</i>) |
| Brombeerflur (RHr) |
| Nördlich der Tennishalle gelegen |
| Lärmschutzwall (XAw) |
| An der südlichen Grenze des Plangebiets, entlang der Grenze zum Parkplatz <ul style="list-style-type: none"> • Bewuchs aus überwiegend Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.) Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebiets <ul style="list-style-type: none"> • Bewuchs mit u.a. Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) und Weide (<i>Salix spec.</i>) in Baum- und Strauchschicht mit Stammdurchmessern von höchstens 30 cm. Aber auch einige Bereiche mit ausschließlich Bewuchs aus Gräsern. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets, angrenzend an die Jungaufwuchsfläche <ul style="list-style-type: none"> • Bewuchs überwiegend aus Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.) und Gräsern Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets, direkt angrenzend an die Jungaufwuchsfläche <ul style="list-style-type: none"> • Baumschicht aus Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Strauchschicht aus Schwarzem Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) und Hasel (<i>Corylus avellana</i>), in der Krautschicht dominiert Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i> agg.) |

| Biotop- und Nutzungstypen / Lage und Beschreibung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufschüttung (XAs) |
| Außerhalb des Plangebiets an der nördlichen Grenze zwischen Fußballplatz und Grundstücksgrenze. Aufschüttung bewachsen mit Weiden (<i>Salix spec</i>) und vereinzelt Hasel (<i>Corylus avellana</i>) |
| Gehölzgruppe |
| Gehölzgruppe aus u.a. Weide , Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) an der nördlichen Grenze des Plangebiets |
| Zierhecke |
| Abgrenzung des Tennisplatzes zum Parkplatz; Zierhecke aus Thuja |
| Baumreihe aus heimischen Laubbäumen (HRy) |
| <ul style="list-style-type: none"> • Baumreihe, häufig mehrstämmig, aus überwiegend Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) sowie vereinzelt Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) und Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) mit Stammdurchmessern von höchstens 30 cm an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets zwischen Graben und Tennishalle • Baumreihe aus überwiegend Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) sowie vereinzelt Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) mit Stammdurchmessern von höchstens 35 cm an der östlichen Grenze des Plangebiets zwischen Graben und Grundstücksaun • Baumreihe aus Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) mit Stammdurchmessern von höchstens 30 cm entlang der nördlichen Grenze des östlichen Tennisplatzes • Baumreihe, z.T. mehrstämmig, z.T. eng stehend: 5 x Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), 5 x Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>), 2 x Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>); Stammdurchmesser meist 25 cm; östlich des Weges ab Im Grabenputt • Baumreihe aus überwiegend Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) sowie vereinzelt Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) mit Stammdurchmessern von höchstens 30 cm am Fuß des Lärmschutzwalls an der östlichen Grenze des Plangebiets |
| Gebüschreihe |
| Entlang des westlichen Grabens überwiegend aus Weide, vereinzelt Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Sonstiger Graben (FGy) |
| <ul style="list-style-type: none"> • Außerhalb entlang der südwestlichen und westlichen Grenze des Plangebiets verlaufend, stehend • Außerhalb entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufend, stehend |
| Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy) |
| <ul style="list-style-type: none"> • Linde (<i>Tilia cordata</i>) (Ø 40 cm) an der nordöstlichen Ecke des Plangebiets; gehört zu einer Baumreihe, die sich in nördliche Richtung erstreckt • Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) (Ø 30 cm) am Fuß des Lärmschutzwalls an der östlichen Grenze des Plangebiets • Tanne (Ø 30 cm) auf der Böschung des Lärmschutzwalls an der östlichen Grenze des Plangebiets • Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) (Ø 20 cm) am Fuß des Lärmschutzwalls südlich des Parkplatzes • Weide (<i>Salix spec.</i>) (3 x Ø 25 cm) nördlich der Tennishalle |

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

Tabelle 4 Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum

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

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

Tiere: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung

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

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

Vögel

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

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

Gehölzhöhlenbrüter einschl. Nischenbrüter

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

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

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

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

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

Fledermäuse

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

Im Plangebiet fehlen Altbäume, die als Quartierstandorte von Fledermäusen besonders geeignet wären. Der Dachüberstand der Tennishalle kommt grundsätzlich als Quartiersstandort von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in Betracht. Ein entsprechendes Vorkommen konnte jedoch durch gutachterliche Bestandsaufnahme ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 6.6).

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

7.1.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild

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

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

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

| Tabelle 7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestand/ Vorbelastungen | <p><u>Optischer Eindruck:</u></p> <p>Das Ortsbild im Plangebiet wird durch die Tennisanlage mit Tennisplätzen und Tennishalle dominiert. Es steht demnach die anthropogene Nutzung im Vordergrund. Natürliche Elemente fehlen in diesem Bereich. Die Baumreihen und die teilweise mit Gehölzen bewachsenen und an das Plangebiet grenzenden Lärmschutzwälle bilden eine randliche Kulisse. Diese Kulisse und die Gehölzjungaufwuchsfläche werten das Ortsbild hinsichtlich seiner Vielfalt und Natürlichkeit auf.</p> |

| Tabelle 7 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung | |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bestand/ Vorbelastungen | <u>Lärm:</u> Im Plangebiet sind zeitweise Beeinträchtigungen durch den nördlich angrenzenden Sportplatz anzunehmen. |
| Bewertung | Allgemeine bis geringe Naturnähe und Vielfalt Allgemeine bis geringe Bedeutung / Empfindlichkeit |

7.1.3 Ziele und Grundsätze der Landschaftsplanung

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

Arten- und Lebensräume

- Begrünung der Bauflächen

Boden

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

Wasser

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

Klima und Luft

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

Landschaftsbild

- Begrünung der Bauflächen

Mensch (Wohnumfeld/Erholung)

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs.

7.1.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

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

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

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

- Änderung der Nutzung (Tennisanlage in Wohngebiet)
- Bodenabtrag und Versiegelung

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

Von der Umsetzung der Planung sind **keine geschützten Biotop oder Naturschutzflächen betroffen.**

Die überplante Teilfläche des B-Plan Nr. 12 ist dort als Fläche für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Sie stellt nur einen kleinen Teilbereich des im B-Plan Nr. 12 festgesetzten Ausgleichflächen-Systems dar. Der rd. 150 m lange und zwischen 11 m und 16 m breite Streifen beinhaltet die 3,5 m breite Trasse eines Fuß- und Radweges. Die den Weg begleitenden Entwicklungsflächen sind umgesetzt. Im Bestand existieren hier Bäume und im östlichen Teil ein Abschnitt eines Lärmschutzwalles. Dieser bleibt einschließlich Bepflanzung erhalten, im B-Plan Nr. 17 wird hier eine Fläche für Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen dargestellt. Auch der in Richtung Grabenputt anschließende Baumbestand bleibt erhalten bzw. wird ergänzt. Die neue Planung weicht nur geringfügig von dem Ansatz im Ursprungsplan ab und bedeutet keine Störung des hier umgesetzten Ausgleichskonzeptes.

7.2 Eingriffsregelung

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

Somit wird für das hier geplante Vorhaben kein Ausgleich erforderlich.

7.3 Pflanzhinweise

Bäume für die Pflanzung in der mit (2) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Bäume und Sträucher für die Ersatz-Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Sträucher

| | |
|-----------------------|--------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Lonicera periclymenum | Waldgeissblatt |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |

| | |
|------------------|--------------------|
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinos | Schlehe |
| Salix Spee | Strauchweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Bäume

| | |
|------------------|--------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus robur | Stiel- Eiche |

Lebende Hecken zur Einfriedung als Abgrenzung zum öffentlichen Raum

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

8 Festsetzungen

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

8.1 Art der Nutzung

Im Plangeltungsbereich werden **allgemeine Wohngebiete** (WA1, WA2, WA3 und WA4) festgesetzt.

Im WA1-Gebiet ist vorgesehen, eine seniorengerechte Wohnanlage zu errichten; die WA2- und WA4-Gebiete sollen mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Im WA3-Gebiet ist ein Einzelhaus für gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen.

Abweichend von dem pauschalen Nutzungskatalog der BauNVO werden die zulässigen Nutzungen in den WA-Gebieten beschränkt. Dabei handelt es sich um die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mit dieser Einschränkung soll zur Deckung des Wohnraumbedarfs beigetragen und dem beabsichtigten Wohncharakter des Quartiers Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang soll eine Wohnsituation geschaffen werden, die durch nutzungsbedingte Einwirkungen (insbesondere Lärmimmissionen) möglichst wenig beeinträchtigt wird. Gleichzeitig soll auch das potenzielle Verkehrsaufkommen in der Planstraße und der Großen Twiete minimiert werden.

Zur näheren Erläuterung:

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

8.2 Maß der Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

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

Die **Grundflächenzahl** wird im WA1- und WA3-Gebiet, in denen das seniorengerechte Wohnen und das Wohnprojekt vorgesehen sind, jeweils mit GRZ 0,3 festgesetzt. In den übrigen Gebieten, die für Einzelhausbebauung vorgesehen sind, beträgt sie jeweils GRZ 0,25. Damit wird der maximal mögliche Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, der bei GRZ 0,4 liegt, unterschritten. Eine GRZ 0,25 bzw. 0,3 bedeutet, dass 25% bzw. 30% der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Stellplätze, Garagen, Zuwegungen und versiegelte Nebenanlagen (z.B. Müllstandorte und Gartenschuppen) um 50% ist darüber hinaus gem. § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich möglich. Durch den reduzierten Versiegelungsgrad wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Plangebiet minimiert.

Gleichzeitig wird ein ausreichender Spielraum gewährt, um das Senioren- und Gemeinschaftswohnen und die Einfamilienhäuser nach individuellen Anforderungen zu errichten.

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

Zur näheren Erläuterung

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

Zusätzlich wird die **Höhe der baulichen Anlagen** festgesetzt. Im WA1-Gebiet (Seniorengerechtes Wohnen) wird sie über die Oberkante Gebäudehöhe (OK) definiert, die maximal 10,50 m beträgt.

In den Gebieten WA2 bis WA4 wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Trauf- und Firsthöhe definiert, die maximal 7,00 m (Traufhöhe) bzw. maximal 9,50 m (Firsthöhe) betragen. Diese Werte ermöglichen eine ortstypische eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach und zweigeschossige Stadtvillen bzw. sogenannte Toskanahäuser mit flachem Walm-dach. Mit den Festsetzungen wird den individuellen Bedürfnissen im seniorengerechten Geschoss- sowie im Eigenheimbau Rechnung getragen, während gleichzeitig die Höhe der Umgebungsbebauung berücksichtigt wird.

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

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Zur näheren Erläuterung:

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

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden, dabei ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß möglich. Sie werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes in Form von großflächigen Baufenstern festgesetzt, um den Bauherren einen möglichst großen Spielraum zur Positionierung von Gebäuden und versiegelten Flächen einzuräumen.

Der tatsächlich erforderliche Grenzabstand der Gebäude ist unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu überprüfen.

Nebenanlagen und befestigte Wege sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Beschränkung der Wohneinheiten

Im WA1-Gebiet (seniorengerechtes Wohnen) und im WA3-Gebiet (gemeinschaftliches Wohnen) erfolgt die Beschränkung auf insgesamt maximal 16 bzw. 6 **Wohnungen** in den Wohngebäuden. Dadurch wird das Ziel verfolgt, den vorhandenen Charakter einer überwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Ortslage zu erhalten, indem die Größe der Wohnanlagen beschränkt wird. Gleichzeitig kann damit Einfluss auf das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet genommen werden.

9 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt vorrangig über die Straße Im Grabenputt. Die Planstraße A führt im Ringschluss von der Gemeindestraße Im Grabenputt zur Gemeindestraße Große Twiete, eine Wendeanlage ist nicht erforderlich. Die nordöstlichen Grundstücksflächen sind über ein Geh- und Fahrrecht an die Planstraße A angeschlossen. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse sind Ein- und Ausfahrten hier ausgeschlossen.

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

Der in der nordwestlichen Grünfläche vorhandene **Fuß- und Radweg** wird nördlich der Planstraße A erhalten und entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Grundsätzlich sind im Plangebiet je Wohneinheit 2 **Stellplätze** auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen, so dass die öffentlichen Verkehrsflächen von den Fahrzeugen der Anlieger freigehalten werden können. Für das Seniorengerechte Wohnen werden die erforderlichen Stellplatzflächen als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze - GST“ in der Planzeichnung festgesetzt, ebenso die Hälfte der erforderlichen Stellplatzflächen für das Gemeinschaftswohnen. Dadurch wird die bauliche Nutzung der Flächen in diesem Bereich mit dem höchsten Stellplatzbedarf geordnet. Auf den übrigen Grundstücken können die Stellplätze nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksgestaltung und der bauordnungsrechtlichen Vorgaben angeordnet werden.

Die **ÖPNV-Erschließung** erfolgt über die Bushaltestelle „Heist, Große Twiete“. Sie befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von 300 Metern und wird durch die Buslinien 489 und 589 bedient.

Die Ableitung des **Oberflächenwassers** von den geplanten Grundstücken erfolgt über offene Mulden, die zum Teil auch als Rückhalteraum dienen. Dazu werden auf den Grundstücken entsprechende Leitungsrechte festgesetzt. Der im WA1-Gebiet vorhandene Graben, der zur Entwässerung der Tennisanlage diente, wird beibehalten und zur Entwässerung der angrenzenden Grundstücksflächen weiter genutzt. Das Oberflächenwasser von den Straßenverkehrsflächen wird über Pflastermulden im Straßenraum ungedrosselt abgeleitet. Das Oberflächenwasser wird im nordwestlichen Plangebiet in das vorhandene Grabensystem eingeleitet. Unter Berücksichtigung vorhandener Kapazitäten (Drosselung) entwässern Teilflächen im östlichen Plangebiet in die Bestandsleitungen in der Großen Twiete und des westliche Straßenabschnitts in den Regenwasserkanal in der Straße Im Grabenputt.

Zur näheren Erläuterung:

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

Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind **Drainagen** nicht zulässig. Keller sind konstruktiv (Schwarze oder Weiße Wanne) gegen Druckwasser abzudichten.

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

Die **Abfall- und Wertstoffbeseitigung** erfolgt durch den Kreis Pinneberg, Fachdienst Abfall in Verbindung mit dem Dualen System Deutschland (DSD). Die Befahrbarkeit der Planstraße mit Müllfahrzeugen ist gegeben.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen **Versorgungsmedien** (Strom, Trinkwasser, Telekommunikation) in den angrenzenden Gemeindestraßen angeschlossen. Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt.

10 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

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

unterschiedlichen Bedürfnisse der Mehrfamilien- und Einzelhausbebauung zu ermöglichen, werden nur einzelne, grundlegende Festsetzungen getroffen.

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

Im WA1-Gebiet ist eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, um die seniorengerechte Wohnanlage in geplanter Größe unterbringen zu können. Um ein gestalterisches Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten, soll dabei dieses Gebäude durch eine **bauliche Unterbrechung** so gestalten werden, dass Gebäudeteile mit einer Gesamtlänge von je maximal 25,0 m entstehen. Diese Gebäudeteile dürfen räumlich z.B. durch verglaste Baukörper verbunden werden.

In den vergangenen Jahren ist ein anhaltender Trend zu beobachten, dass immer mehr Gärten wegen des vermeintlich geringeren Arbeits- und Pflegeaufwands mit Schotter, Split, Kies oder anderen Steinmaterialien gestaltet werden. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass die Kiesel mit der Zeit Moos ansetzen und durch den Wind Boden eingetragen wird. Um einem dadurch möglichen Bewuchs zu entgehen, müssen sie von Blättern befreit und regelmäßig mit dem Laubbläser oder Hochdruckreiniger gereinigt werden.

Diese Flächen werden zumeist mit einem Vlies bzw. einer Teichfolie vollflächig abgedichtet, um jeglichen Bewuchs zu verhindern. Dadurch ist eine Versickerung von Regenwasser unmöglich, außerdem heizen sich die Bereiche im Vergleich zu Grünflächen bzw. unversiegelten Flächen im Sommer sehr auf. Regnet es einmal stark, wie es in Zukunft häufiger vorkommen kann, steht das Wasser im Schotterbeet und kann ggf. die Hausfassade schädigen. Diese Flächen tragen lokal zu einer Verschlechterung der Artenvielfalt bei, da dadurch die insbesondere für Insekten notwendigen Lebensräume reduziert werden. Daher werden im Plangebiet vegetationsfreie **Steingärten** (lose Schüttungen aus Kies, Steinen, Schotter, Split u.ä.) sowie Arbeits- und Lagerflächen in den Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Diese Festsetzung trägt außerdem zur Verbesserung des Ortsbildes durch grüne Gartenflächen entlang der Straßen und Wege bei.

11 Grünordnung

Der im Nordwesten des Plangebiets vorhandene Lärmschutzwall wird einschließlich der vorhandenen Bepflanzung als zu erhalten festgesetzt. Dabei handelt es sich entsprechend den seinerzeitigen Festsetzungen im B-Plan Nr. 12 um dreireihige Sträucher mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m. Die Arten sind in den Pflanzvorschlägen in Kap. 8.3 aufgeführt.

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

Südlich bzw. östlich der Planstraße A wird im westlichen Plangebiet ist außerdem eine Reihe von 5 mittel- bis großkronigen Laubbäumen anzupflanzen.

In diesem Bereich sind bereits Bäume vorhanden. Sofern davon einzelne Bäume erhaltenswert sind und mit angemessenem technischem Aufwand erhalten werden können, wenn anstelle des Fuß- und Radweges die Planstraße hergestellt wird, dürfen die Neupflanzungen in der entsprechenden Anzahl reduziert werden.

12 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

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

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

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

Bei **Oberbodenarbeiten** sind die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ zu berücksichtigen.

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

Im westlichen Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. KG in einer Höhe der Antenne von 27,4 m über Gelände. Innerhalb eines horizontalen Schutzkorridors zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einem vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m gelten **Bauhöhenbeschränkungen**, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. D.h. in diesem 60 m breiten Korridor dürfen grundsätzlich keine Anlagen (z.B. Baukräne) in den Richtfunkbereich hineinragen. Bei geplanten Baumaßnahmen sind die Freihaltebereiche mit dem Richtfunkbetreiber abzustimmen.

13 Kosten

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

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

Heist, den

.....

Der Bürgermeister

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes (5. Änderung)

(ohne Maßstab)

