

# Gemeinde Heist

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 1004/2022/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 08.02.2022
Bearbeiter: M. Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Heist	28.03.2022	öffentlich

### **Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 23 für das Gebiet nördlich des Hochmoorwegs, östlich der Wedeler Chaussee und südlich des Heidewegs**

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

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heist fand vor einiger Zeit ein Gespräch mit der Regionalplanung und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg statt. Unter anderen wurde über die Fläche des Grünen Zentrums gesprochen und den Wunsch der Eigentümer für die Betriebsnachfolgerin in unmittelbarer Nähe zum Betrieb ein Eigenheim zu errichten. Auch der Sohn des Eigentümers soll die Möglichkeit erhalten, ein Eigenheim in diesem Bereich zu errichten, da dieser seinen Garten- und Landschaftsbaubetrieb ebenfalls vor Ort hat.

Aufgrund der aktuellen Ausweisung des F-Planes (Fläche für die Landwirtschaft) und der Lage im Außenbereich der Gemeinde ist der Neubau eines Eigenheims nicht zulässig. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es in Abstimmung mit dem Kreis Pinneberg erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, um das Gebiet als „Sondergebiet“ auszuweisen. Das Sondergebiet wird einer bestimmten Zweckbestimmung zugewiesen und dient lediglich der Erweiterung des Betriebes beziehungsweise zur Errichtung von Einfamilienhäusern für die Familie Scharrel.

Die 6. Änderung des F-Planes und die Aufstellung des B-Planes Nr. 23 können im Parallelverfahren durchgeführt werden, sodass einzelne Verfahrensschritte zeitgleich erfolgen können.

Vor Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sollte daher zunächst der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 23 gefasst werden (in öffentlicher Sitzung auf der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung).

Außerdem sollten die Planungskosten für die Aufstellung des B-Planes von Familie Scharrel getragen werden, da diese Planung den Eigentümern allein zugutekommt. Hierfür ist ein Kostenübernahmevertrag zu schließen. Es wird empfohlen, den Bür-

germeister zu ermächtigen, diesen städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern zu schließen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hier empfohlen.

### **Finanzierung:**

Die Kosten für die Bauleitplanung sind von den Eigentümern zu tragen. Hierfür ist zwischen der Gemeinde und den Eigentümern ein Kostenübernahmevertrag zu schließen.

### **Fördermittel durch Dritte:**

entfällt

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Für das Gebiet nördlich des Hochmoorwegs, östlich der Wedeler Chaussee und südlich des Heidewegs wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Nummer 23 aufgestellt. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:  
  
„Sondergebiet Gartenzentrum und Garten-/Landschaftsbau mit betriebsbedingtem Wohnen“
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der grenzüberschreitenden Unterrichtung der Gemeinden und Behörden ist das Planungsbüro Möller-Plan aus Wedel beauftragt.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke und der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt werden.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1

BauGB) soll schriftlich erfolgen.

6. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind vor Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) in den gemeindlichen Gremien zu beraten und beschließen (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss).
7. Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit den Vorhabenträgern einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme für die Planungskosten zur Aufstellung des B-Planes Nr. 23 zu schließen.

---

Neumann

**Anlagen:**

Lageplan Geltungsbereich