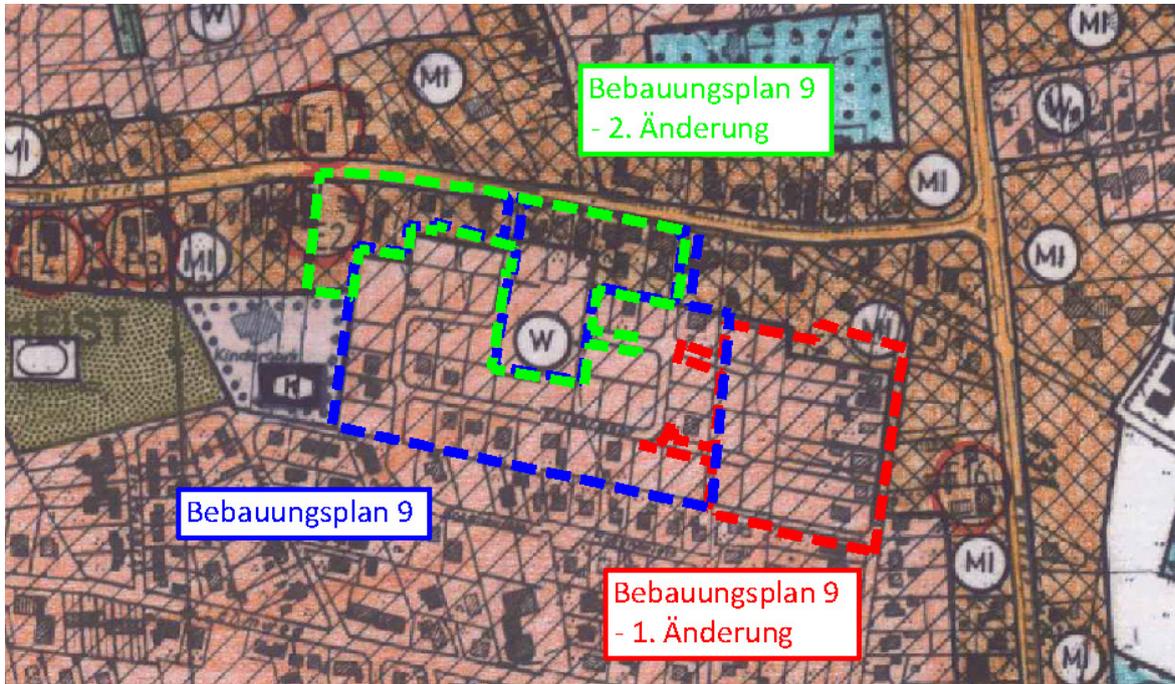


GEMEINDE HEIST



BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 9

für das Gebiet: „südlich der Hauptstraße, westlich des Großen Kamps,
nördlich der Rosentwiete und östlich des alten Sportplatzes“



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist mit Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 und der 1. Änderung

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 25. Februar 2022

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	12
3. Städtebauliche Maßnahmen	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	13
4.1.2 öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsberuhigter Bereich	14
4.1.3 Grundstücksgrößen	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1 Grundflächenzahl	14
4.2.2 Baugrenzen	15
4.2.3 Vollgeschosse	15
4.2.4 Firsthöhen	15
4.2.5 Bauweise	16
4.2.6 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude	16
4.2.7 Erweiterter Bestandsschutz	16
5. Gestalterische Festsetzungen	17
5.1 Einleitung	17
5.2 Werbeanlagen	18
5.3 Pkw-Stellplätze	18
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	18
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	19
8. Natur- und Artenschutz	20
9. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel	21
10. Klimaschutz und Klimaanpassung	21

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der
Gemeinde Heist

11. Ergänzte textliche Festsetzungen Planteil B - Zusammenfassung.....	23
12. Kosten und Finanzierung.....	26
13. Flächenbilanzierung	27
14. Eigentumsverhältnisse	27

**BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 DER
GEMEINDE HEIST**

**für das Gebiet: „südlich der Hauptstraße, westlich des Großen Kamps,
nördlich der Rosentwiete und östlich des alten Sportplatzes " "**

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 18 LVO v. 16.01.2019, GVOBl. S. 30, aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1000. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst die Flurstücke 164/2, 164/7, 164/24, 164/25, 167/1, 167/3, 168/1, 168/14, 168/15, 172/2, 175/10, 179/1 und 850 sowie teilweise die Flurstücke 164/16, 168/12, 172/24, 805, 814, 815 der Flur 3 der Gemarkung Heist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Gemeinde Heist. Sie wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist ist der Plangeltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO teilweise als Mischgebiete nach § 6 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung teilweise nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Die Gemeinde Heist hat am 14.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, nicht noch einmal erläutert.

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung von Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden und um die Aktivierung noch nicht genutzter Bereiche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich der 2. Änderung handelt es sich größtenteils um bereits mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke, die in den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen werden sollen. Ferner soll auf noch innerhalb der Siedlung vorhandenen Freiflächen eine Bebauung ermöglicht werden. Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung soll durch die Einbeziehung in einen Bebauungsplan städtebaulich geordnet werden.

Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches ist mit Einfamilien- und teilweise mit Doppel- bzw. Reihenhäusern bebaut. Nördlich befindet sich die Hauptstraße.

Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 16.096 m². Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 fällt damit unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m²).

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Beeinträchtigungen der vorgenannten Art sind im Rahmen der 2. Änderung nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Heist und ist umgeben von Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und teilweise Doppel- bzw. Reihenhäusern. Nördlich befindet sich die Hauptstraße, südlich und östlich befindet sich die Straße Kälbermoor. Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches wird durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Südwestlich befindet sich die Kindertagesstätte der Gemeinde Heist.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der
Gemeinde Heist

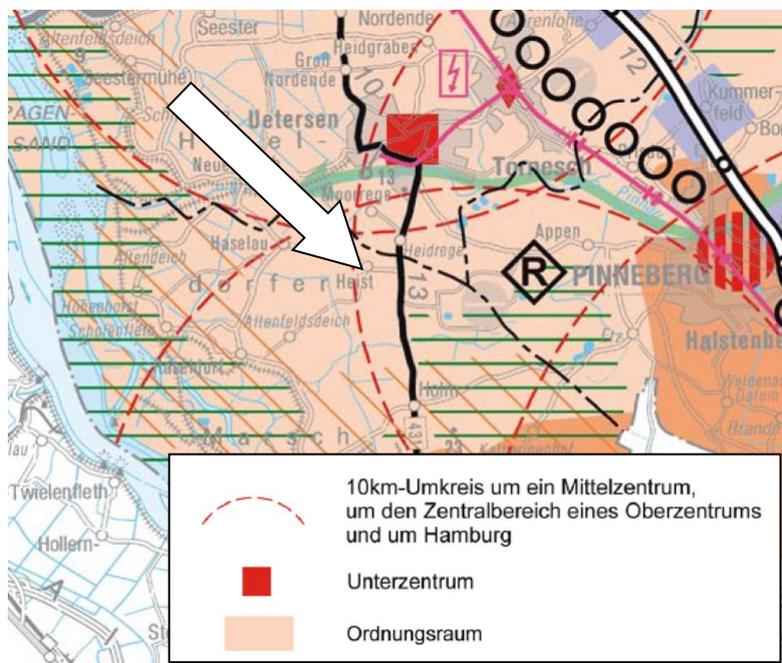
Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst ca. 16.096 m².

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich die Gemeinde Heist innerhalb der 10km-Umkreise zu den Mittelzentren Pinneberg und Wedel. Dabei handelt es sich um Mittelzentren im Verdichtungsraum Hamburg. Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Heist innerhalb des Ordnungsraums Hamburg und an der Grenze zum Verdichtungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung innerhalb des Verdichtungsraumes und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

Die von der Gemeinde Heist verfolgten Ziele sind:

- Die Nachverdichtung von Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches.
- Die Einbeziehung der vorhandenen Bebauung in einen rechtskräftigen Bebauungsplan zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung.

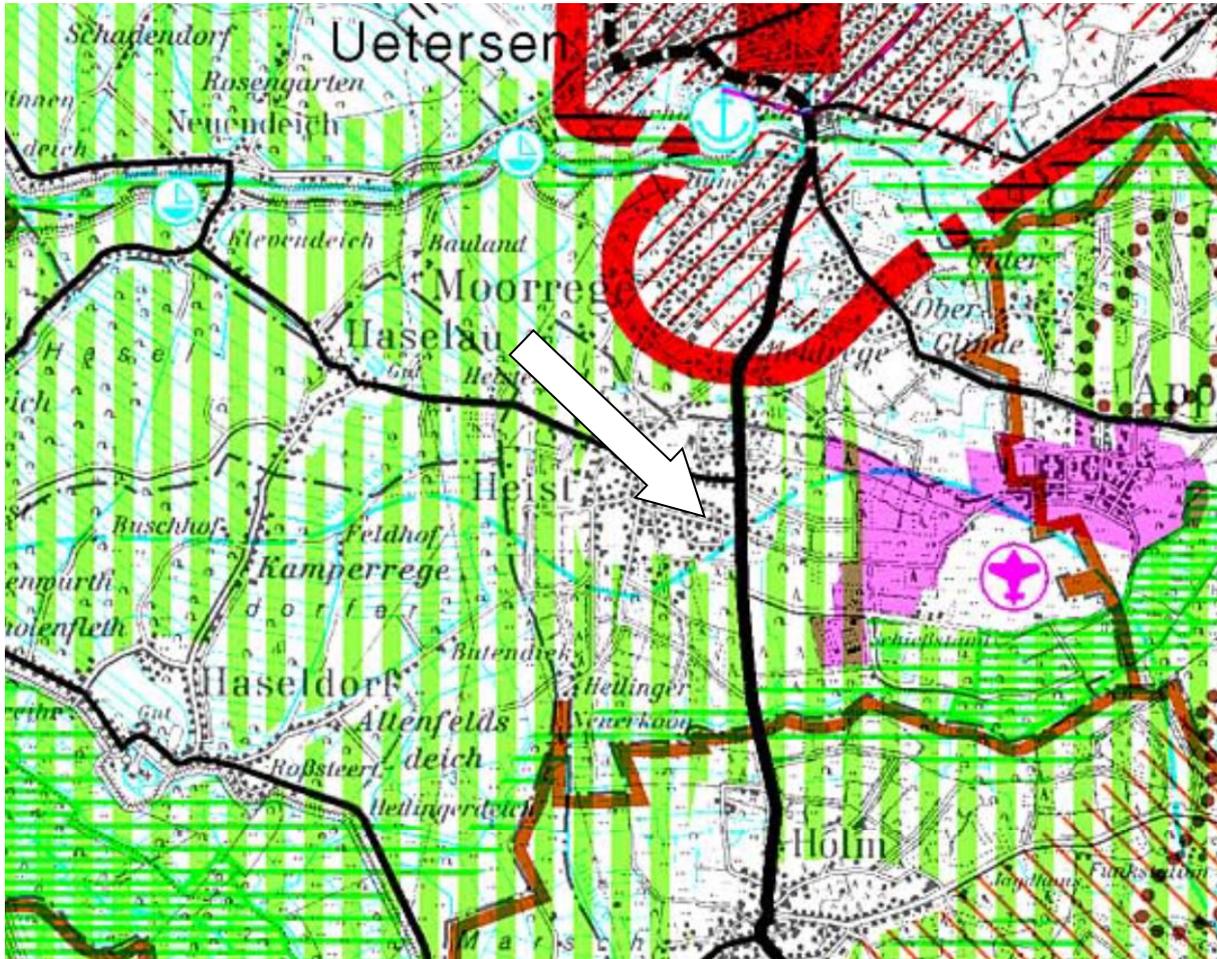


Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Den Zielen des Landesentwicklungsplanes entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der
Gemeinde Heist

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)**¹ sind keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 getroffen.

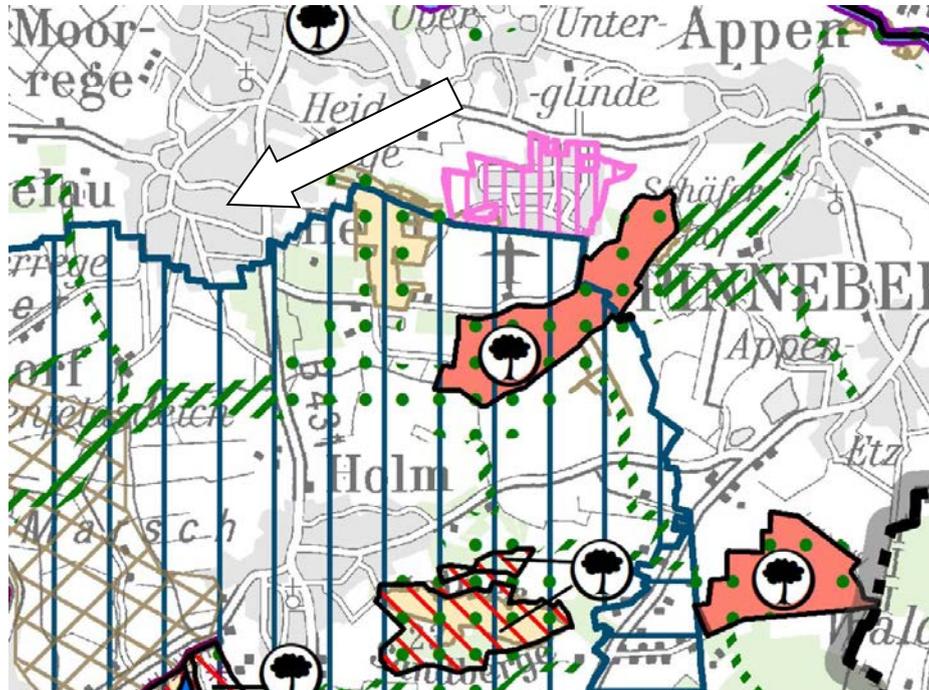


Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

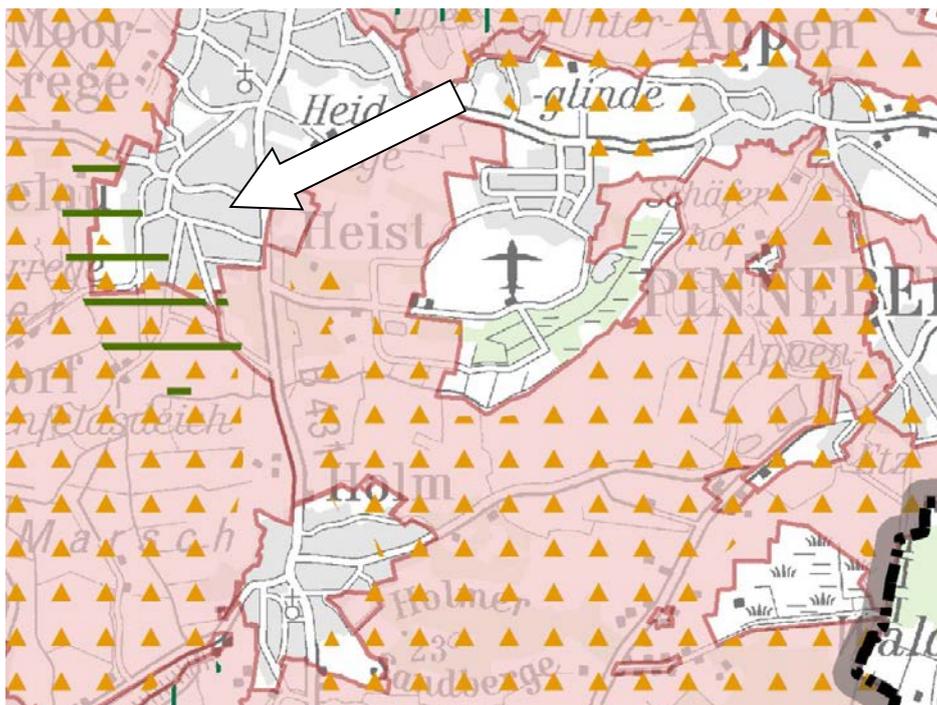
¹ Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, Fortschreibung 1998

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der
Gemeinde Heist

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 1 bis 3 sehen keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

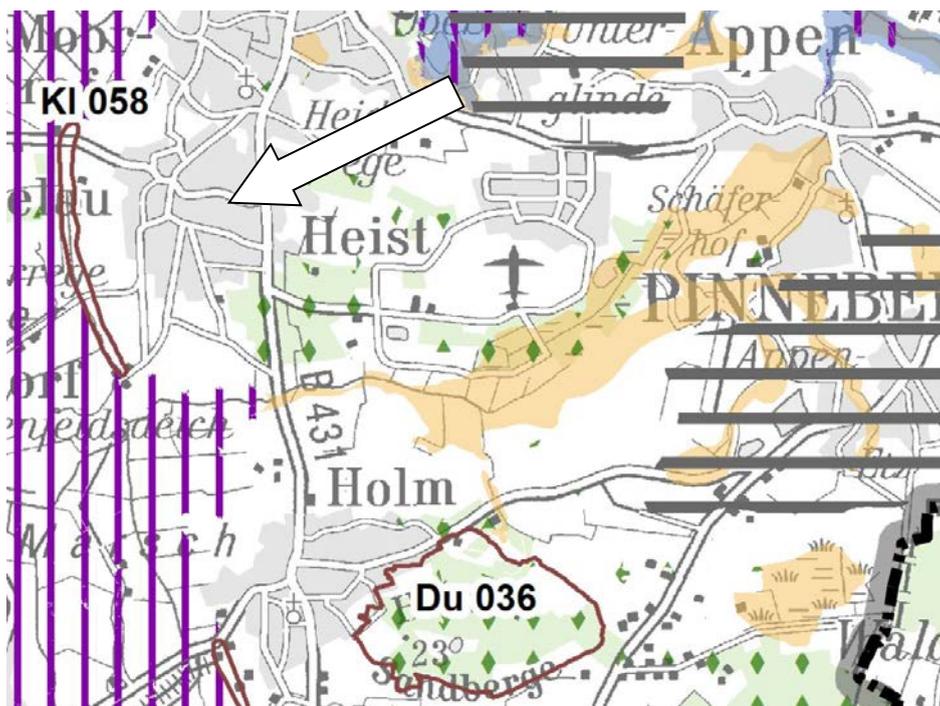


Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der
Gemeinde Heist

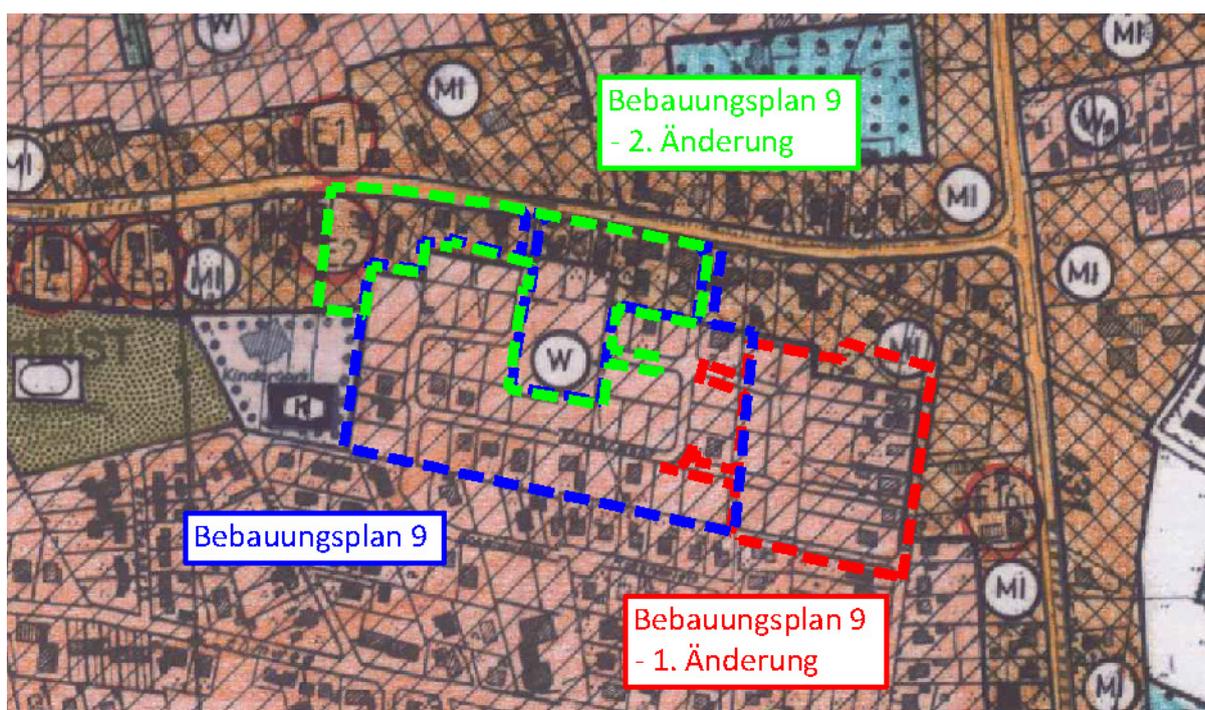


Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Heist

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heist stellt den Plangeltungsbereich im südlichen Bereich als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung als Wohnbauflächen teilweise nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

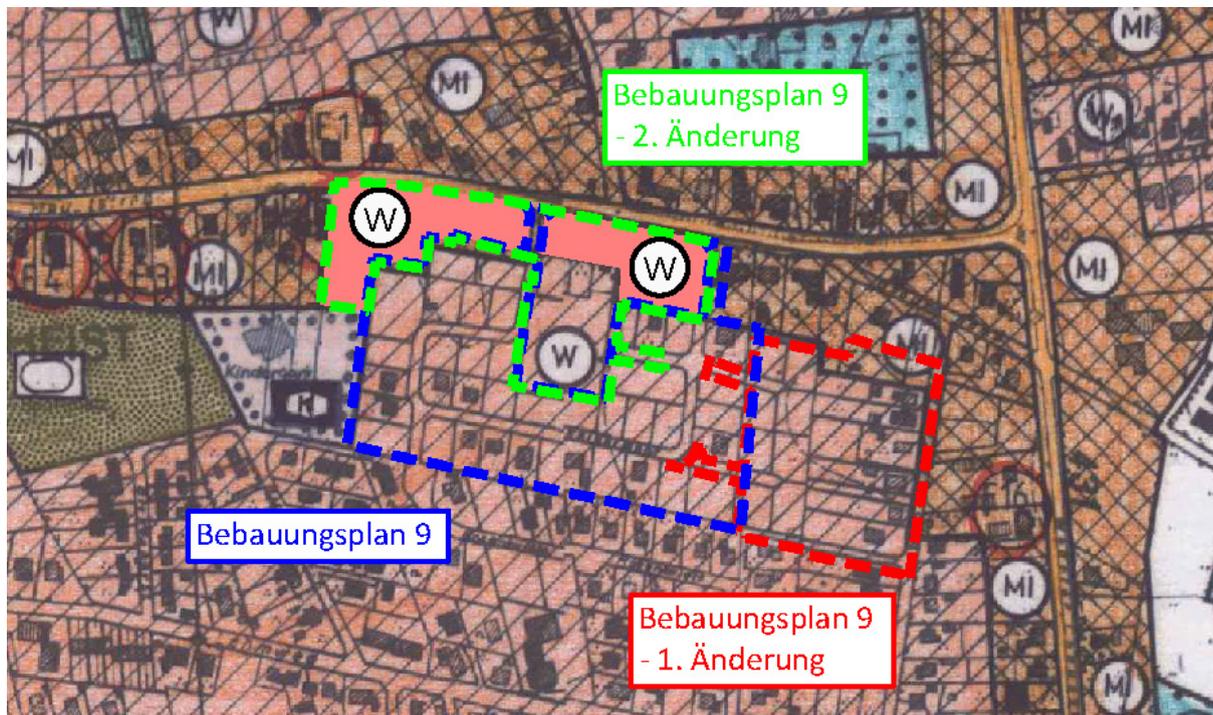
Im Rahmen der Konkretisierung durch das Bauleitverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 plant die Gemeinde Heist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt (§ 13a Abs. 2 BauGB).



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Heist

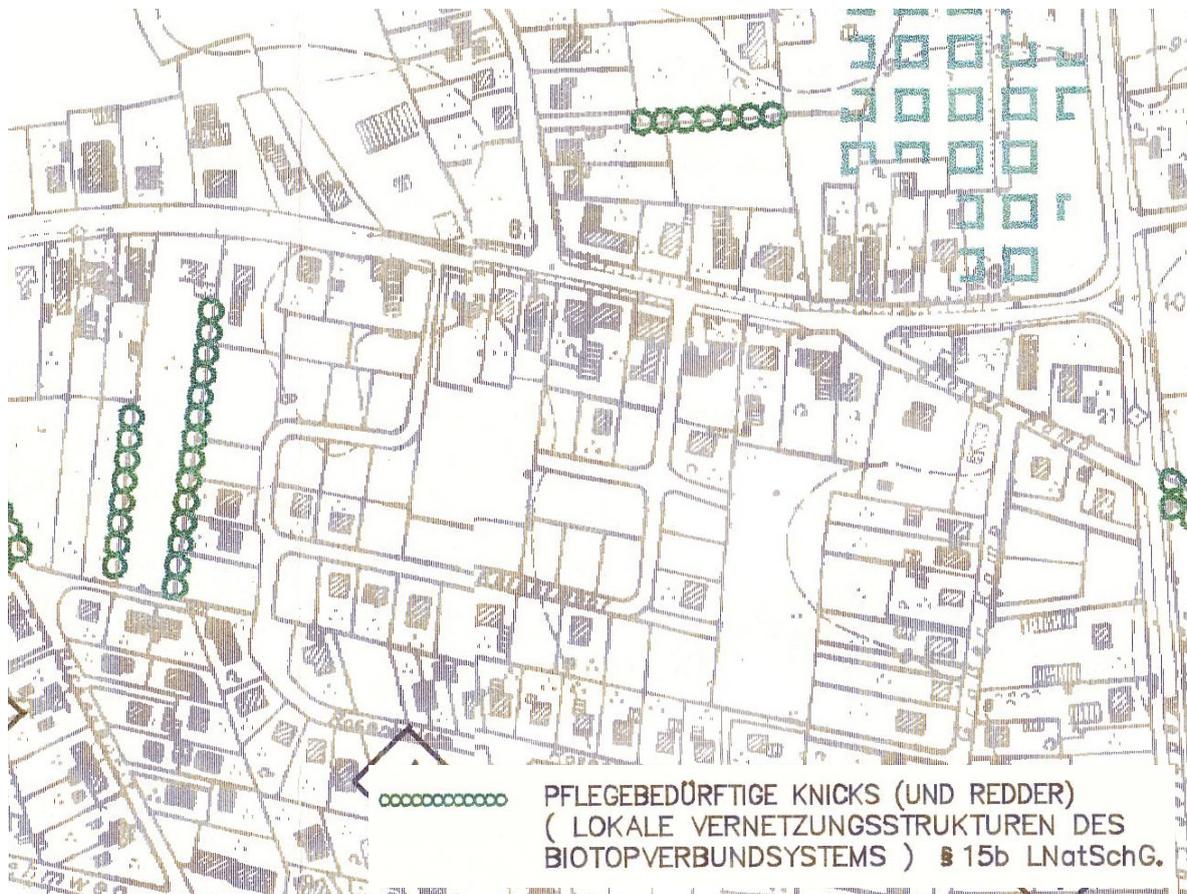
Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiete als Wohnbauflächen darstellen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Heist

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Heist (1996) sieht bis auf die Darstellung eines pflegebedürftigen Knicks im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches keine weiteren Darstellungen vor. ~~Der im Landschaftsplan dargestellte Knick existiert im Plangeltungsbereich der 2. Änderung nicht mehr.~~ Dieser Knickabschnitt ist ebenfalls im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 dargestellt und bleibt im Rahmen der 2. Änderung erhalten. Der Knickabschnitt wird durch die Eigentümer wiederhergestellt.



Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Heist

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Gemeinde Heist will durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Baurecht zur Herstellung weiteren Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches ermöglichen und die Grundstücke an der Hauptstraße zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in den Geltungsbereich einbeziehen.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung von Baurecht zur Herstellung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Gemeindegebietes,
- die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum. Ein kleiner Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde Heist. Es handelt sich dabei um die öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 164/16 und 172/24).

3. Städtebauliche Maßnahmen

Zur Ermöglichung weiteren Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches und zur Einbeziehung der bestehenden Wohngrundstücke ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Zufahrten zu den einzelnen Wohngrundstücken erfolgen sowohl über die Hauptstraße als auch über die Straße "Kälbermoor". Die Erschließung für die einzelnen Grundstücke ist somit bereits hergestellt.

Die Bebauung soll sich städtebaulich an der umgebenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 orientieren. Daher werden die Festsetzungen, die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst wurden, größtenteils aufgegriffen und für den Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 angewendet.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Im Kapitel 11 sind die bestehenden textlichen Festsetzungen aufgelistet und die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ergänzten Festsetzungen zusammengefasst.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 nur die Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke sind aufgrund des damit verbundenen Verkehrsanbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens solcher Anlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Tankstellen hier ebenfalls aufgrund der für derartige Betriebe unzureichenden verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens unzulässig.

Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete entspricht der umliegenden und der bestehenden Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist umgeben und städtebaulich geprägt von Einfamilien- sowie teilweise Doppel- und Reihenhäusern.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Dem Eigentümer dieses Gartenbaubetriebes wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht. Dadurch erfolgt eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche zugunsten einer Wohnbebauung.

4.1.2 öffentliche Verkehrsflächen – Verkehrsberuhigter Bereich

Im östlichen Bereich der Teilfläche WA2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 eine Fläche für Straßenbegleitgrün mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Diese Fläche diente der Erschließung der heutigen Flurstücke 164/9, 164/10, 855 und 856 und wurde bereits als Verkehrsfläche ausgebaut.

Sie wird nunmehr im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Diese Verkehrsfläche dient der Erschließung des Flurstücks 167/3.

4.1.3 Grundstücksgrößen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 trifft Festsetzungen zur Mindestgröße eines Baugrundstücks von Einzel- und Doppelhäusern. (Siehe textliche Festsetzung 3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 – siehe auch Kapitel 11 – Ergänzte textliche Festsetzungen dieser Begründung).

Demnach beträgt die Mindestgröße je Einfamilienhausgrundstück 500m². Bei Doppelhäusern beträgt die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte mindestens 450m². Diese Festsetzung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 übernommen und ist für den Geltungsbereich weiterhin gültig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Wohngebiete beträgt 0,3. Damit erhöht sich die Grundflächenzahl um 0,1 gegenüber der bestehenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9. Die Gemeinde möchte damit dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden und eine gute Grundstücksausnutzung ermöglichen. Gleichzeitig soll der ländliche Charakter der Gemeinde gewahrt werden.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Wohngebiete für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

4.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich überwiegend an einem Abstand von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Plangebietsgrenzen.

Im östlichen Bereich der Teilfläche WA2 (Flurstück 164/7) orientiert sich die Baugrenze an einem bestehenden Gebäude.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen grundsätzlich zulässig. Siehe dazu textliche Festsetzung Nr. 1 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

4.2.3 Vollgeschosse

Die Gemeinde Heist sieht aufgrund der umliegenden Bebauung eine eingeschossige Bebauung vor. Dies entspricht auch den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht verhindert werden.

4.2.4 Firsthöhen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 wurden keine Festsetzungen zur Firsthöhe getroffen. Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für den Geltungsbereich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den Wohngebieten WA1 und WA2 auf 9,50 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung an der Hauptstraße und der Straße "Kälbermoor" entspricht das den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 9,50 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke gut ausgenutzt und bebaut werden.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

4.2.5 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden Bebauung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete als offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 und der vorhandenen bzw. umgebenen Bebauung.

Die Definition des Doppelhauses (siehe Text Teil B, Nr. 8) wurde dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 entnommen (vergl. auch Fickert / Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 13. Auflage, Rdnr. 6.33 zu § 22).

4.2.6 Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf 2 pro Gebäude beschränkt. Dies ist dem Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung geschuldet, das nicht gravierend verändert werden soll.

Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Damit soll verhindert werden, dass in einem zusammenhängenden Haus mehr als 2 Wohneinheiten entstehen.

4.2.7 Erweiterter Bestandsschutz

Die Gemeinde Heist will im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 die bestehende Bebauung an der Hauptstraße in den Bebauungsplan Nr. 9 integrieren und darüber hinaus für bisher unbebaute Grundstücke Baurecht zur Herstellung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Gemeindegebietes ermöglichen. Dazu wurden für die Teilflächen WA1 und WA2 Festsetzungen

gewählt, die dem Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung entsprechen.

Bei dem Gebäude an der Hauptstraße Nr. 9 (Flurstück 164/7) handelt es sich entgegen der umliegenden Bebauung um ein einzelnes Mehrfamilienhaus in einer zweigeschossigen Bauweise. Die Untergliederung in eine eigene Teilfläche mit abweichenden Festsetzungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Dennoch will die Gemeinde den Bestand des Mehrfamilienhauses nicht beeinträchtigen.

Für die Teilfläche WA2 gilt aus Bestandschutzgründen des Mehrfamilienhauses, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse, die Firsthöhe, die Grundflächenzahl und die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ausnahmsweise zugelassen werden können, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig wären. Sie werden nicht allgemein zugelassen, da die Gemeinde Heist sich ihr Votum dazu vorbehalten will.

Dieser Bestandschutz ist erforderlich, um das bestehende Mehrfamilienhaus in der Teilfläche WA2 auch im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen erhalten zu können, obwohl die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Firsthöhe, der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude von den Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes abweicht.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Einleitung

Die Gemeinde hat im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und zu den Grundstückseinfriedungen getroffen. Diese Festsetzungen werden ebenfalls für den Geltungsbereich der 2. Änderung übernommen. Die Gemeinde möchte damit ein einheitliches Ortsbild erreichen.

Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zusätzliche gestalterische Festsetzungen zur Art und Form von Werbeanlagen aufgenommen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein).

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig. Auch wenn freiberufliche und einige gewerbliche Tätigkeiten in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, soll mit dieser Festsetzung der Wohngebietscharakter gewahrt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Bauschilder während der Bauphase.

5.3 Pkw-Stellplätze

Die Satzung der Gemeinde Heist über die Herstellung notwendiger Kfz-Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 30.9.2019 ist am 10.10.2019 inkraftgetreten. Danach sind für Einzel- und Doppelhäuser jeweils 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück zu herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Nr. 1.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung). Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt daher nicht, im Text Teil B erfolgt ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung.

6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden über die Hauptstraße und die Straße "Kälbermoor" erschlossen.

Fußläufig werden die Wohnhäuser entlang der Hauptstraße über einen öffentlichen Fußweg erschlossen. Die Grundstücke an der Straße "Kälbermoor" werden fußläufig über die öffentliche Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die als gemischte Verkehrsfläche (Gleichberechtigung von PKW- und Fußgängern) ausgebaut ist.

Das Plangebiet ist über die KVIP-Buslinien (Kreisverkehrsgesellschaft in Pinneberg mbH) 489 (Elmshorn – Wedel), 589 (Uetersen – Wedel) und 6675 (Haseldorf – Uetersen) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Buslinien und in Elmshorn bzw. Wedel an das Bahnnetz an. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über Anbindung an das kommunale Leitungssystem und deren Erweiterung.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Hauptstraße und der Straße "Kälbermoor". Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekommunikationsunternehmen innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Am Tag der Abholung sind die Abfallbehälter an der Hauptstraße bzw. der Straße "Kälbermoor" zur Abholung aufzustellen. Für zusätzliche Wohngrundstücke im Bereich der Teilfläche WA2 (südlicher Bereich Flurstück 167/3) ist im Einmündungsbereich zur Straße Kälbermoor (südlich Haus-Nr. 45 - Flurstück 164/11) im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Aufstellfläche für Abfallbehälter vorgesehen. Grundstücke, die an der öffentlichen Verkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) angebunden sind, nutzen den Aufstellbereich zur Abholung der Abfallbehälter, da eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen nicht vorgesehen ist.

Die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** der Dachflächen, **versiegelten Grundstücksflächen** (Teilflächen WA1 und WA2) sowie der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch Anschluss an Regenwasserleitungen, die innerhalb der Hauptstraße bzw. der Straße "Kälbermoor" vorhanden sind. Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Stellplätze und die Zufahrten mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen. Gemäß Bodenkarte des Landes Schleswig-Holstein (2323 Uetersen / 2423 Horneburg – Hrsg. Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Kiel 1984) handelt es sich bei den anstehenden Böden um Gley-Podsol. Diese Bodenarten besteht aus einem Fein- bis Mittelsand mit Orterde oder Ortstein mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit. Grundwasser steht in feuchten Zeit 50-100 cm unter Flur, in trockenen Zeiten 100-200 cm unter Flur an. Die Versickerungsfähigkeit ist damit grundsätzlich gegeben.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Hauptstraße bzw. der Straße "Kälbermoor". Die Löschwasserversorgung ist im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt.

8. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist nahezu vollständig mit Wohngrundstücken bebaut. Der südliche Bereich der Teilfläche WA2 wird als Gartenbaubetrieb genutzt. Die unversiegelten Flächen, werden nahezu vollständig gärtnerisch genutzt. Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen. Spalten oder Hohlräume in der Fassade von Gebäuden sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn Gebäude abgebrochen werden, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen. Gehölze mit einem Stammumfang, bei dem mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, sind nicht vorhanden.

Die in sehr geringem Umfang vorhandenen Gehölze werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten. Zum Schutz der Brutvögel wird auf die Einhaltung der Rodungsfrist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres) verwiesen.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten. Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

9. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Gemeinde Heist Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das:

Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel

durchgeführt.

10. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Gemeindeentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den allgemeinen Wohngebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Darüber hinaus wird aufgrund der hohen Grundwasserstände von der Gemeinde empfohlen, die Gebäude ohne Kellergeschosse zu errichten.

11. Ergänzte textliche Festsetzungen Planteil B - Zusammenfassung

Bestehende textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9	Ergänzte textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9
<p>Tz. 1 - Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch mit Flachdach sowie einer Dachneigung bis 48° zulässig. Dachformen sind entsprechend Ziffer 2 zulässig.</p>	<p>Wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.</p>
<p>Tz. 2 - Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 30 – 48°. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Giebelwalme darf bis zu max. 60° betragen. Abweichungen von der Dachform und der Dachneigung mit einer Grundfläche von max. 20% der Gebäudegrundfläche sind zulässig.</p>	<p>Wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.</p>
<p>Tz. 3 – Die Mindestgröße je Einfamilienhausgrundstück beträgt 500m². Bei Doppelhäusern muss je Doppelhaushälfte eine Mindestgröße von 450m² gegeben sein. Dieses gilt auch bei ungeteilten Doppelhausgrundstücken.</p>	<p>Wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.</p>
<p>Tz. 4 – Einfriedungen am Straßenraum – auch als lebende Hecken – sind zulässig. Sie dürfen jedoch eine Höhe von max. 0,70m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Ausgenommen sind Einfriedungen an den Gehwegverbindungen.</p>	<p>Wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.</p>
<p>Tz. 5 – Grundstücke sind – außer zur Straße – mit lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen auf den Grundstücksgrenzen einzufrieden.</p>	<p>Wird für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.</p>

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der
Gemeinde Heist

	<p>Tz. 6 – Werbeanlagen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nur am Ort der Leistung, an der Hauswand befestigt und bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Die einzelne Werbeanlage darf pro Haus die Größe von 40 x 60 cm nicht überschreiten. Leuchtende, reflektierende, blinkende, sich bewegende oder freistehende Werbeträger sind unzulässig.</p>
	<p>Tz. 7 - Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen/Wege im jeweiligen Grundstückserschließungsbereich.</p>
	<p>Tz. 8 - Definition Doppelhaus - Ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden (BVerwG, U.v. 24.02.2000).</p>
	<p>Tz. 9 - Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB) - Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).</p>
	<p>Tz. 10 - Die Stellplätze und Zuwegungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mit versickerungswirksamen Bodenbelag zu befestigen.</p>

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der
Gemeinde Heist

	<p>Tz. 11 - Unzulässige Nutzungen</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:</p> <p>Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Wohngebiete als ausnahmsweise zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:</p> <p>Tankstellen</p>
	<p>Tz. 12 – Erweiterter Bestandsschutz</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können im Teilgebiet WA2 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die aufgrund der Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Firsthöhe, der Grundflächenzahl sowie der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Bebauungsplan Nr. 9 – 2. Änderung unzulässig wären.</p>
	<p>Tz. 13 - Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Die Anzahl der Wohneinheiten wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 je Gebäude auf maximal 2 beschränkt. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf eine pro Haushälfte beschränkt. Dies gilt auch bei Realteilung des Grundeigentums.</p>

12. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zusätzliche Kosten für die Erschließungsflächen fallen nicht an, da diese bereits hergestellt sind.

Es entstehen der Gemeinde Heist Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich kommunale Aufgaben wie Kindergarten- und Schulplätze, Sportanlagen und Pflegeheime. Letztere werden im Allgemeinen privatwirtschaftlich betrieben und werden deshalb in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Durch eine zusätzliche Bebauung im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist mit einer steigenden Kinderzahl zu rechnen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass deshalb zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen sind bzw. mit einer steigenden Schülerzahl gerechnet werden muss. Gegenwärtig wird die Kindertagesstätte erweitert. Die Kapazitäten der Schule für grundschulpflichtige Kinder reichen aus. Der Bedarf an Schulplätzen ist in Abstimmung mit dem Amt Geest und Marsch Südholstein gesichert. Aktuell besuchen über 70 schulpflichtige Kinder die Tagesbetreuung (Tendenz steigend). Ab dem Jahr 2026 besteht ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Grundschulkinder. Langfristig gesehen müssen die Kapazitäten im Bereich der Tagesbetreuung erweitert werden.

Die vorhandenen Sportstätten werden durch die ortsansässigen Vereine genutzt. Bei einer steigenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten, ist nicht auszuschließen, dass der Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich wird.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen grundsätzlich die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Gemeinde Heist entstehen dadurch keine Kosten.

13. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeine Wohngebiete davon Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB: ca. 4.677 m ²	15.589
Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich	507
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	16.096

14. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum und teilweise im Eigentum der Gemeinde Heist (Verkehrsflächen).

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom
gebilligt.

Gemeinde Heist, den

Der Bürgermeister