

GEMEINDE HEIST

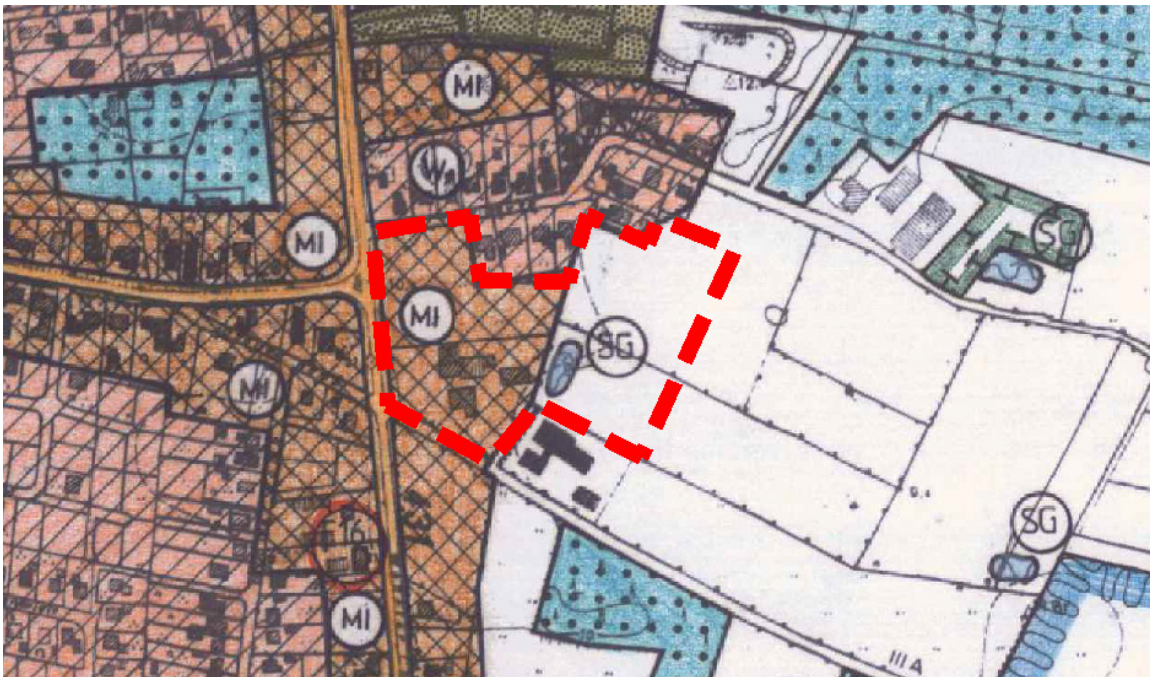


**SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 23**

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**- frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) -**

**für das Gebiet: „nördlich des Hochmoorwegs, östlich der Wedeler Chaussee
und südlich des Heidewegs“**



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 13. Mai 2024

**Verfahrensstand: Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1. BauGB) und
frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - **Vorläufige** Begründung

1. Allgemeines	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes	4
2. Verfahrensstand	5
3. Übergeordnete Planungen und Bindungen.....	6
4. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen, Vorhabenträger	15
5. Städtebauliche Maßnahmen.....	17
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	17
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung	20
6.2.1 Grundflächenzahl	20
6.2.2 Baugrenzen.....	20
6.2.3 Vollgeschosse	20
6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe.....	21
6.2.5 Bauweise	21
6.2.6 Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	22
7. Gestalterische Festsetzungen	23
7.1 Einleitung	23
7.2 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden.....	23
8. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	24
9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.....	24
10. Natur- und Artenschutz.....	26
11. Boden – mögliche Vorbelastungen durch Kampfmittel	26
12. Klimaschutz und Klimaanpassung	27
13. Kosten und Finanzierung.....	27
14. Flächenbilanzierung	28
15. Eigentumsverhältnisse.....	28

Teil 2 - **Vorläufiger** Umweltbericht

16. Einleitung.....	29
16.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 23	29
16.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	30
16.3 Methodik der Umweltprüfung	31
17. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)	32
17.1 Schutzgut Fläche	32
17.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	32
17.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
17.4 Schutzgut Boden.....	33
17.5 Schutzgut Wasser	35
17.6 Schutzgüter Luft und Klima	35
17.7 Schutzgut Landschaft.....	35
17.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	36
17.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)	36
18. Gliederung Umweltbericht	36

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan - Konzeptentwurf, Möller-Plan, 13.05.2024

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23 DER GEMEINDE HEIST

TEIL 1 – VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

**- für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1. BauGB-**

**für das Gebiet: „nördlich des Hochmoorwegs, östlich der Wedeler Chaussee
und südlich des Heidewegs“**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-
verfahrens 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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 wird aufgestellt gemäß § 10 i.V.m.
§ 12 Baugesetzbuch (BauGB), und § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der
Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3
des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) in Verbindung mit § 86 der
Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom
06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422).

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Ausschnitt aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab
1:1.000. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23
umfasst das Flurstück 112/7 und teilweise die Flurstücke 114/1 und 116/14 der Flur 3
der Gemarkung Heist.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist ist der westliche Teil des Plangeltungsbereiches als Mischgebiet dargestellt. Der östliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den dargestellten Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung beschloss am 26.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Heist.

Nördlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern am Heideweg. Östlich befinden landwirtschaftlich (Baumschule) und gartenbaulich genutzte Flächen. Südlich begrenzt der Hochmoorweg den Plangeltungsbereich. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich das Gelände des Grünen Zentrum Heist. Weiter westlich begrenzt die Wedeler Chaussee (B431) den Plangeltungsbereich. Nördlich des Heideweges ist der Bauhof der Gemeinde Heist angesiedelt.

Die nähere Umgebung ist somit geprägt durch eine Wohnnutzung sowie eine landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 27.302 m².

2. Verfahrensstand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 befindet sich im **Verfahrensstand der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB**: "Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern."

Dieser Verfahrensschritt dient der Einholung von Informationen über das Plangebiet, die bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen, sowie der Abfrage von möglicherweise zu dem Gebiet vorliegenden Unterlagen. Das gilt sowohl im Hinblick auf den Umweltbericht als auch auf die Planung insgesamt. Der vorliegende Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 23 soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Informationen geben, die benötigt werden für die Feststellung, ob deren Belange berührt sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dann aufgefordert, mitzuteilen ob und in welcher Weise ihre Belange berührt sind und die Informationen zu geben, die zu dieser Einschätzung führen. Wenn ihnen Unterlagen über das Plangebiet und/oder dessen Umgebung vorliegen, die für die Planung relevant sein können, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, der Gemeinde Heist diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

3. Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) 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. "In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Hierzu soll die Kommunikationsinfrastruktur weiterentwickelt werden und es sollen die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme über Schiene und Straße sowie über Luft- und Schiffsverkehrswege gesichert und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie für Wohnungsbau sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden."¹ Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung innerhalb des Ordnungsraumes und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Heist in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Die von der Gemeinde Heist verfolgten Ziele sind:

- Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten
- Erweiterung des gewerblich genutzten Grundstückes in Richtung Südosten und Nordosten zur Standortsicherung eines vor Ort etablierten Betriebes.

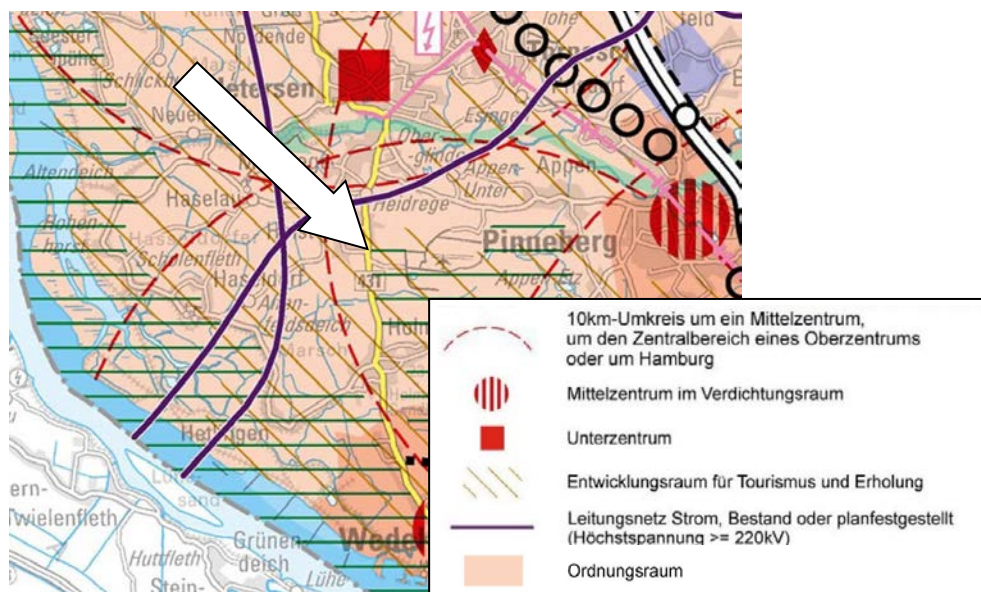


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

¹ Landesentwicklungsplan, Fortschreibung 2021, Text, Kap. 2.2, 2G

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)**² sind keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 getroffen. Weiter östlich ist ein regionaler Grünzug dargestellt. Der Plangeltungsbereich wurde dabei so festgelegt, dass der regionale Grünzug nicht betroffen ist.

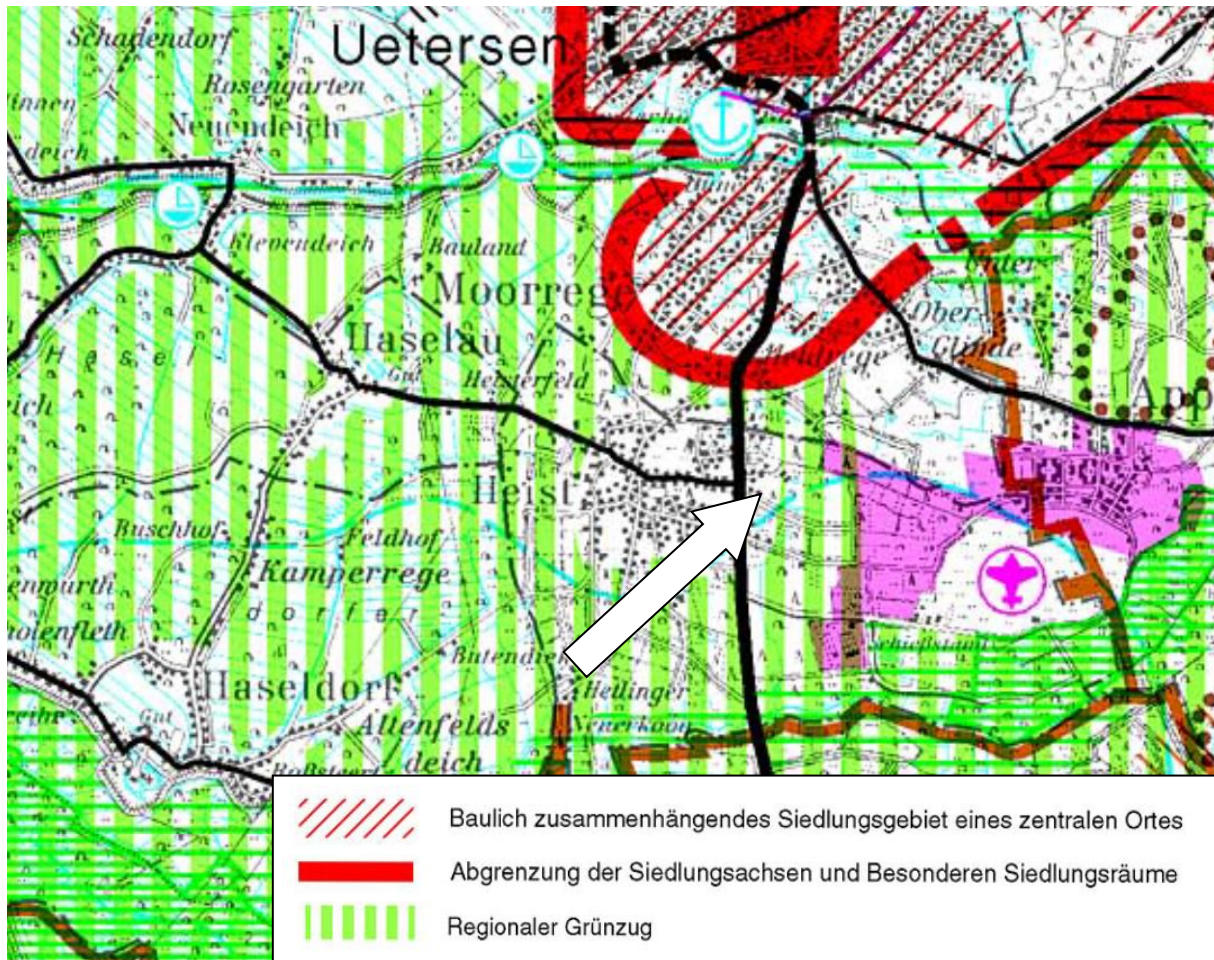


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd

² Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Kreise Herzogtum Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Stormarn, Fortschreibung 1998

Der **Regionalplan für den Planungsraum III Entwurf 2023** sieht keine davon abweichenden Darstellungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 vor. Weiter östlich ist ein regionaler Grünzug dargestellt. Der Plangeltungsbereich wurde dabei so festgelegt, dass der regionale Grünzug nicht betroffen ist. Darüber hinaus sieht der Entwurf nunmehr für die Gemeinde Heist einen Kernbereich für Erholung vor. Innerhalb dieser Kernbereiche sollen die Erholungsmöglichkeiten qualitativ verbessert und die Erholungsinfrastruktur ausgebaut werden.

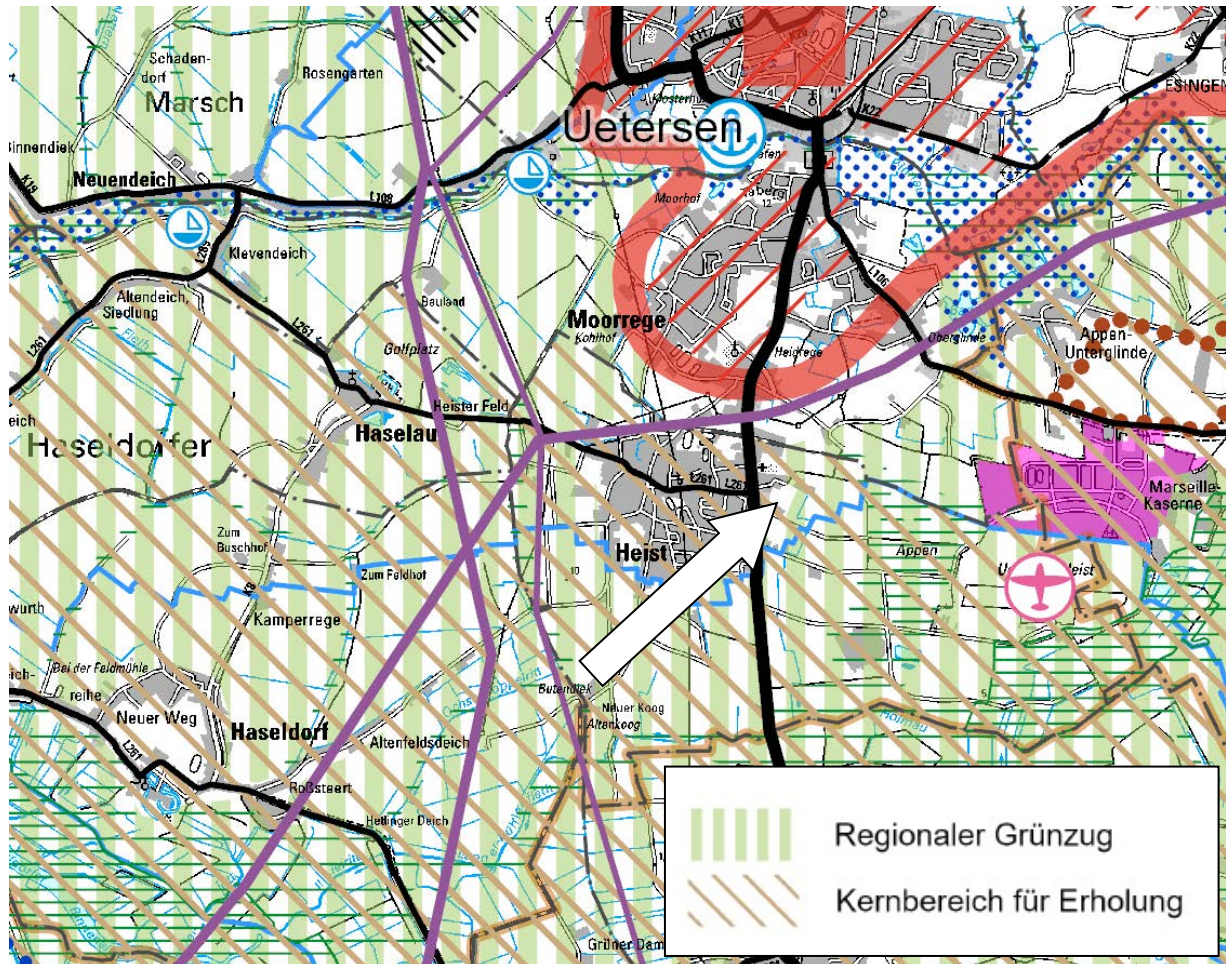


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III Entwurf 2023

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

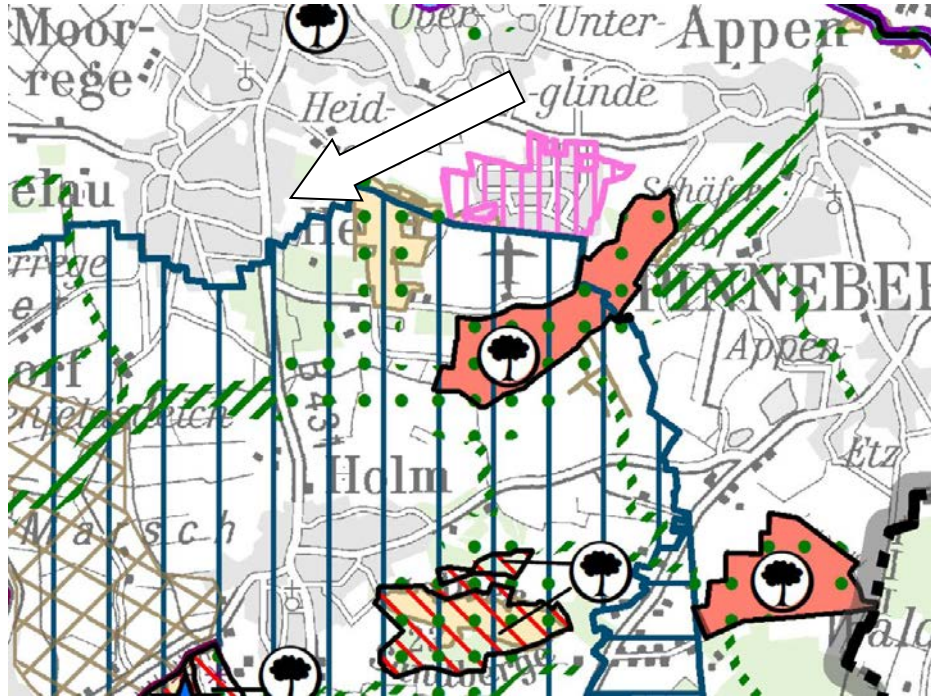


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1

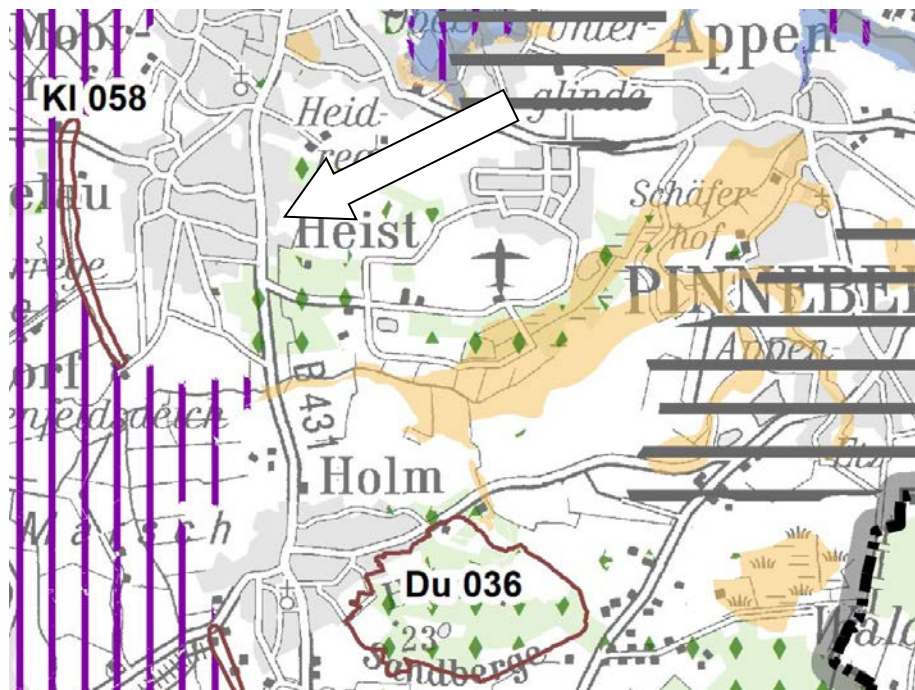


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 2 sieht bis auf die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes basiert auf der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in Kreis Pinneberg, die in diesem Bereich durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung 05 "Holmer Sandberge und Moorbereiche" ersetzt wurde. Der Plangeltungsbereich liegt nicht im Schutzgebiet dieser Verordnung.

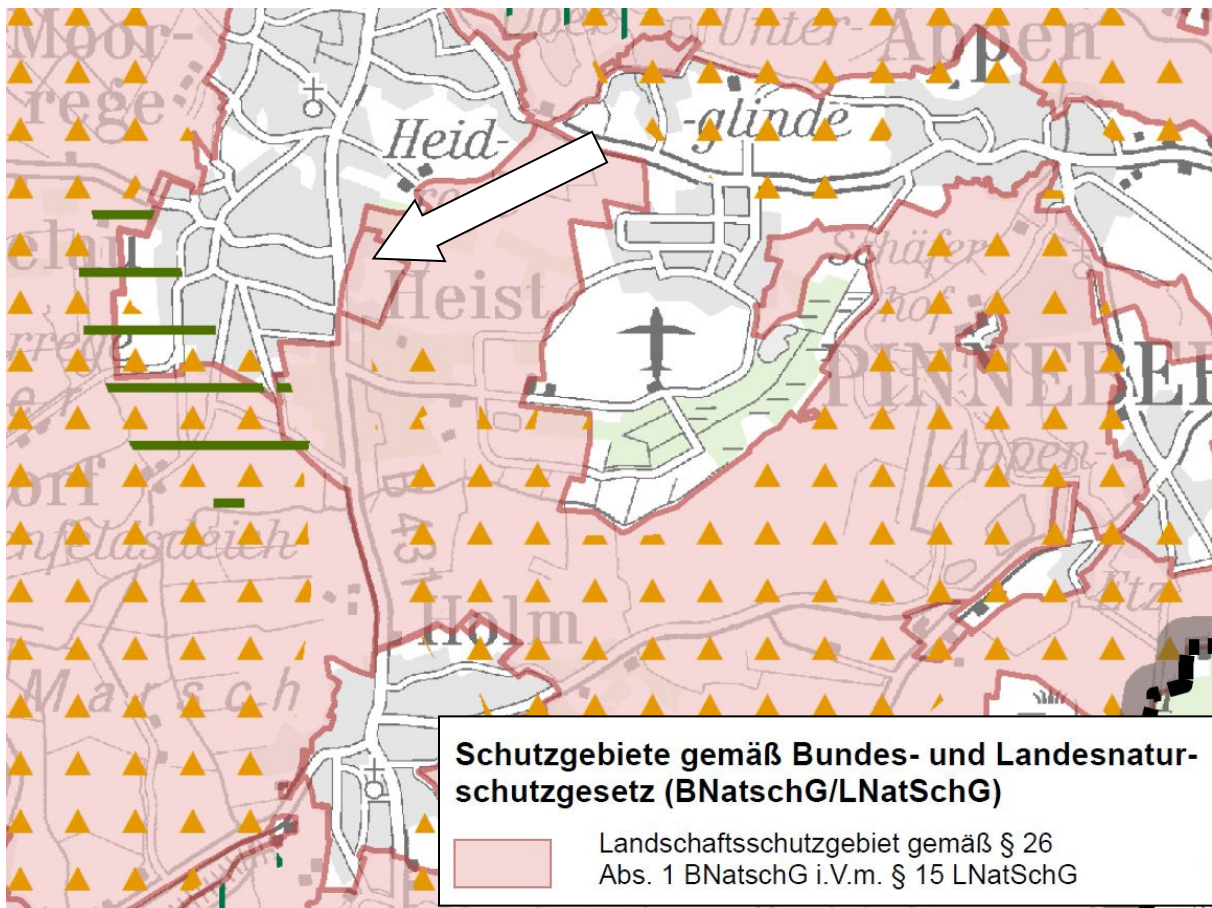


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

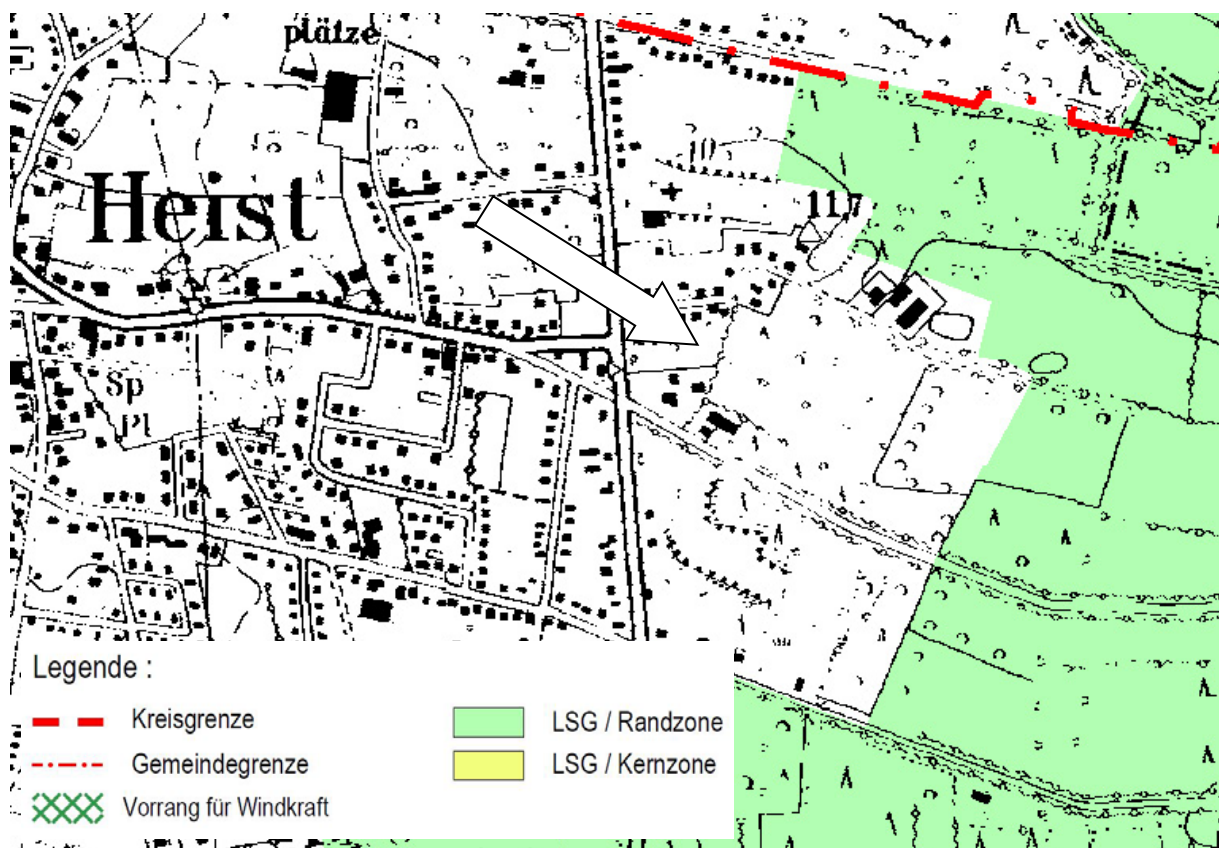


Abbildung 7 - Ausschnitt aus Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Holmer Sandberge und Moorbereiche" (LSG 05)

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heist stellt den westlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Mischgebiete dar. Der östliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist ein Stillgewässer dargestellt. Dabei handelt es sich um das Regenwasserrückhaltebecken bzw. den Bewässerungsteich des Grünen Zentrum Heist.

Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

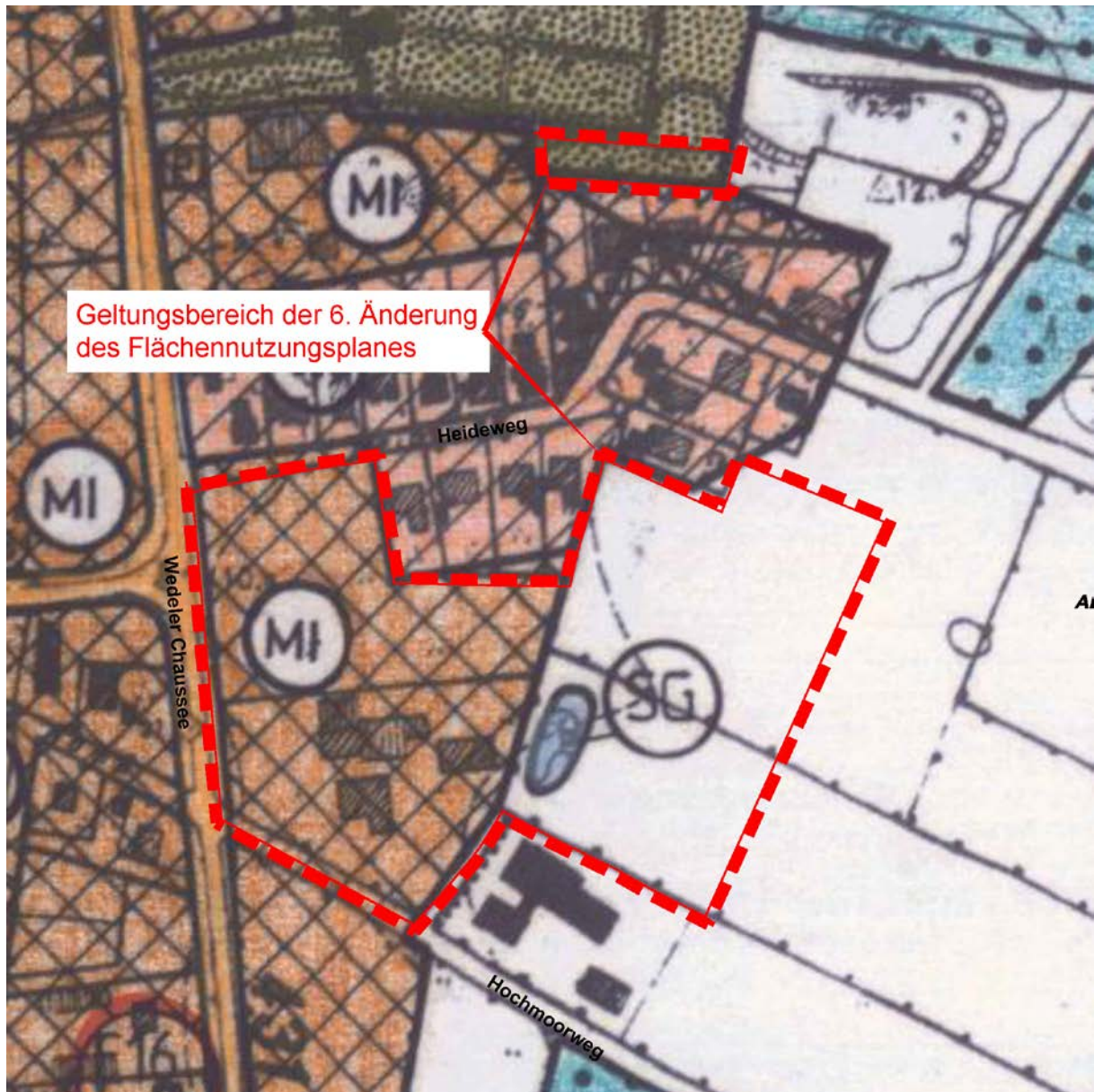


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist mit Geltungsbereich der 6. Änderung

Im Rahmen der **6. Änderung** wird der **Flächennutzungsplan** den westlichen sowie den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 nach abschließendem Beschluss als Sonstiges Sondergebiet - Gartencenter darstellen. Parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23, soll zusätzlich zur Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes auch die Änderung einer als Grünfläche dargestellten Fläche zu einem Mischgebiet erfolgen. Nähere Erläuterungen dazu finden sich in der Begründung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

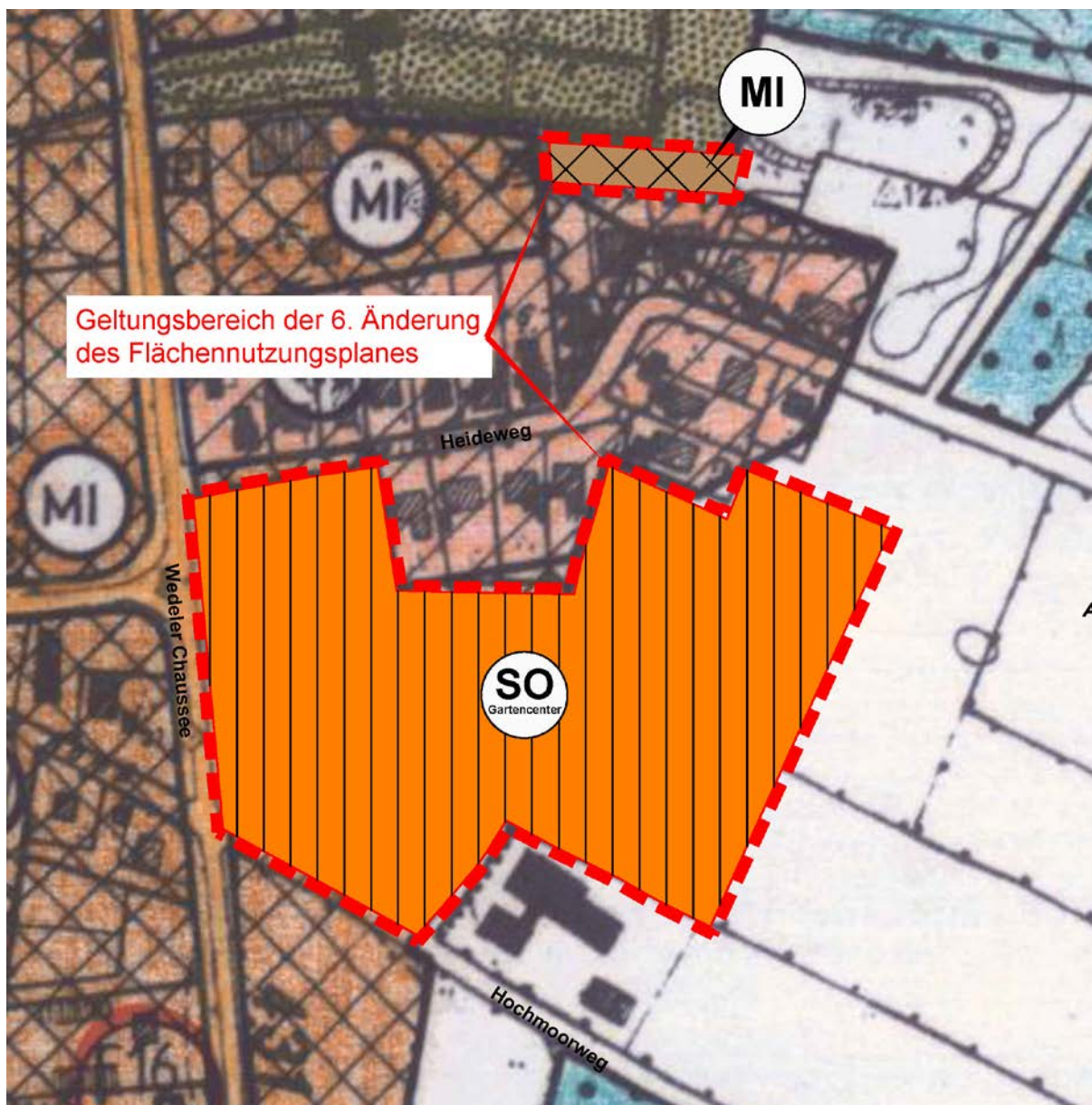


Abbildung 9 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Heist mit Darstellung der 6. Änderung

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Heist aus dem Jahr 1996 stellt den südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches als bebauten Bereich dar (Grünes Zentrum Heist). Der östliche Teil ist als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung (Mischgebiete) eignet, dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung für Betriebsleiter) größtenteils dem Zielkonzept des Landschaftsplanes.

Im zentralen Bereich ist ein pflegebedürftiger Knick dargestellt. Die teilweise Entwidmung dieses Knicks und die erforderliche Ersatzleistung werden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung konkretisiert.

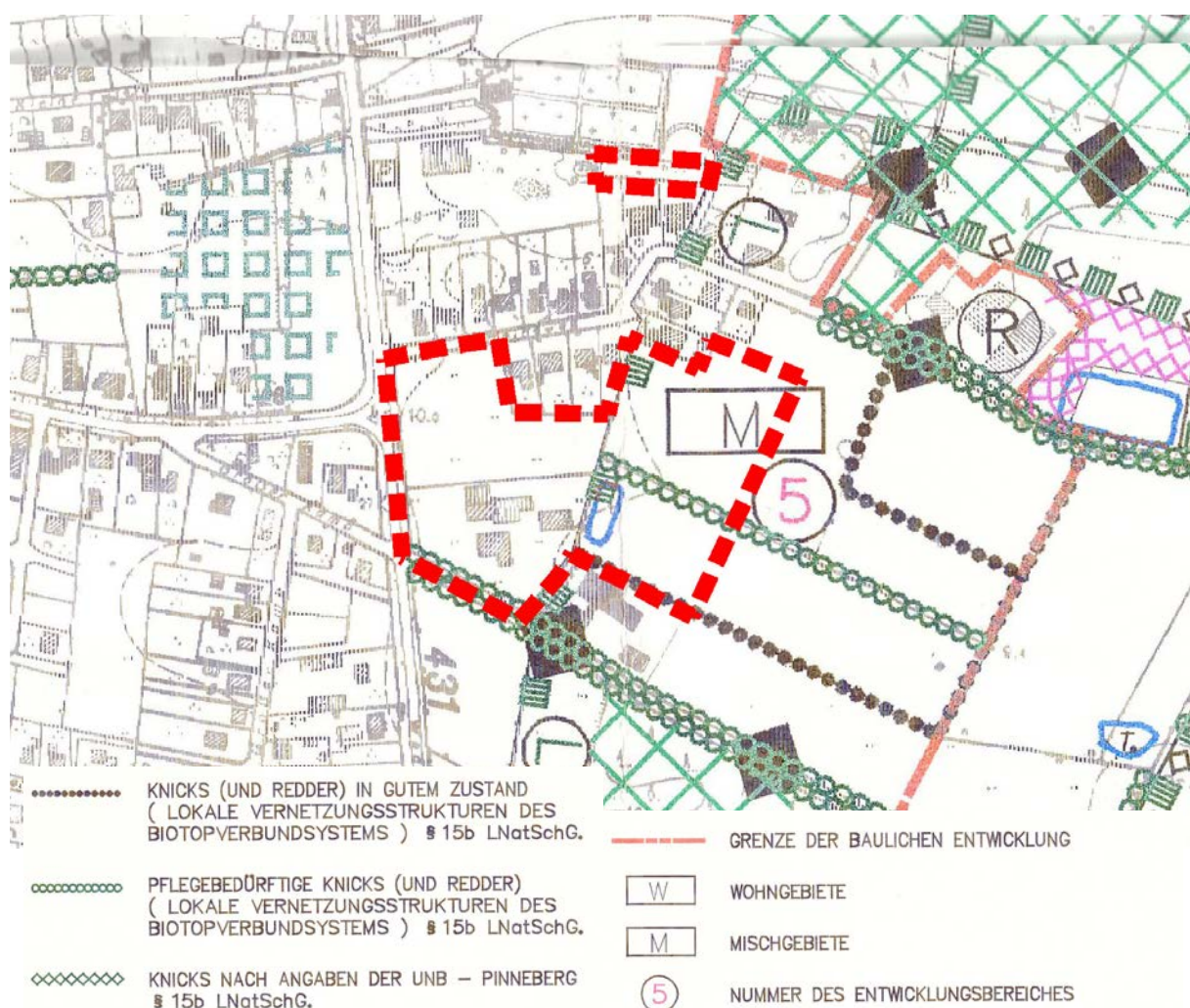


Abbildung 10 - Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Heist

4. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen, Vorhabenträger

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich im westlichen Teil um den gewerblich genutzten Bereich eines Gartencenters. Der östliche Teil wird derzeit landwirtschaftlich (Baumschule) und gartenbaulich genutzt.

Die Firma Scharrel Grünes Zentrum Heist betreibt generationenübergreifend ein Gartencenter mit lokaler und überregionaler Bedeutung. Das aktuelle Verkaufssortiment umfasst als Kernsortiment Gartenpflanzen, Gartenzubehör, Pflegezubehör, Beet und Balkonpflanzen, Floristische Dekoration und Zimmerpflanzen, einschl. der Saisonartikel z.B. zu Ostern oder in der Adventszeit. Verkauft werden auch Pflanzen aus einer angegliederten Baumschule. Als Randsortiment werden Gartengerätschaften und -möbel angeboten, sowie Dekorationsartikel für den Garten und Tiernahrung. Neben dem Verkauf ist die Beratung ein wichtiger Aspekt des Familienunternehmens. Veränderungen der Kundenansprüche erfordern eine Änderung und Erweiterung der betrieblichen Angebote. Die Gemeinde Heist beabsichtigt, dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um weiterhin vor Ort einen Anbieter für den Bereich Gartengestaltung sowie Garten- und Landschaftsbau zu haben.

Der Vorhabenträger plant die gewerbliche Nutzung in Richtung Südosten und Nordosten zu erweitern. Der Betrieb soll gesichert und die Möglichkeit betrieblich notwendiger und sinnvoller Erweiterungen eröffnet werden. Vom Vorhabenträger sind folgende Investitionsmaßnahmen vorgesehen:

- Erweiterung um Garten- und Landschaftsbauzweig
- Café / Informations- und Workshops (Learn- und Do-It-Yourself-Park)
- Kinderunterhaltung / naturnaher Spielplatz
- Erweiterung der PKW-Stellplatzanlage (Komfortstellplätze)
- Errichtung zusätzlicher Gewächshäuser
- Bau von zwei Betriebsleiterhäusern
- Mögliche Sortimentserweiterung
 - Baustoffe
 - Gartenmaschinen
 - Gartenmöbel
 - Grills und Zubehör
 - Regionale Produkte im Bereich "Home and Garden"
 - Trendartikel und Tiernahrung / Tierbedarf

Die geplante, für den weiteren Bestand des Betriebes erforderliche Erweiterung ist auf dem derzeitigen planungsrechtlichen Stand nicht genehmigungsfähig. Es liegt keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vor. Es handelt sich auch nicht um ein sonstiges nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähiges Vorhaben, da der Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches eine Fläche für Landwirtschaft darstellt. Es liegt auch keine in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführte Ausnahmesituation vor. Auch eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist hier nicht zielführend, da es nicht ausschließlich oder zumindest vorrangig um Wohnbebauung geht.

Die Gemeinde beabsichtigt, durch städtebauliche Maßnahmen den Plangeltungsbereich für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Dadurch wird es dem ansässigen Unternehmen ermöglicht, im Zuge einer Betriebserweiterung den Betrieb weiter aufrecht zu halten und langfristig am Standort zu sichern.

Zu diesem Zweck wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt. Um die zulässigen Nutzungen konkret auf den bestehenden und zu erweiternden Betrieb zuschneiden zu können, wird in Abstimmung mit dem Fachdienst Planung des Kreises Pinneberg ein Sonstiges Sondergebiet – "Gartencenter" festgesetzt. Gleichzeitig erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten
- Erweiterung des gewerblich genutzten Grundstückes in Richtung Südosten und Nordosten.

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in Privateigentum.

Vorhabenträger ist:

**Nils Scharrel
Grünes Zentrum Heist
Hochmoorweg 5**

25492 Heist

5. Städtebauliche Maßnahmen

Es ist ein Sonstiges Sondergebiet – Gartencenter für die Erweiterung des Grünen Zentrum Heist vorgesehen – siehe Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Anbindung an den Hochmoorweg.

6. 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. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nach § 12 Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und an die BauNVO. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 sollen aber die Festsetzungen im Wesentlichen nach diesen Vorgaben getroffen werden.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird deshalb für den Plangeltungsbereich in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO1 - Gartencenter

Der westliche und nordöstliche Bereich des Plangeltungsbereiches wird gemäß der bereits bestehenden und der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Gartenbaucenter festgesetzt.

Zulässig sind darin die bereits bestehenden Nutzungen durch das Gartencenter der Firma Scharrel Grünes Zentrum Heist mit Anzucht- und Präsentationsflächen, sowie PKW-Stellplatzanlagen und Erweiterungen dieser Nutzungen. Das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus soll im Rahmen der Betriebsoptimierung zukünftig als Büro- und Sozialgebäude genutzt werden (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Geplant ist die Errichtung einer Logistik-Zone zur Be- und Entladung sowie der Warenannahme zur Entzerrung und Optimierung der betrieblichen Abläufe. Weiterhin

ist eine optionale Erweiterung der bestehenden PKW-Stellplatzanlagen entlang der Wedeler Chaussee (B431) vorgesehen.

Das vorhandene und zukünftig erweiterte Sortiment des Gartencenters umfasst sowohl ein Kernsortiment als auch ein Randsortiment.

Kernsortiment als zentrales Angebot des Gartencenters

- Gartenpflanzen
- Gartenzubehör
- Pflegezubehör
- Beet- und Balkonpflanzen
- Floristische Dekoration einschl. saisonaler Artikel (z.B. zu Ostern oder Advent)
- Zimmerpflanzen

Randsortiment

- Baustoffe (bezogen auf gartenbauliche Nutzung)
- Gartenmaschinen
- Gartenmöbel
- Grills und Zubehör
- In der Region hergestellte Produkte im Bereich Home and Garden
- Trendartikel im Bereich "Home and Garden"
- Tiernahrung

6.1.2 Sonstiges Sondergebiet – SO2 - Gartencenter

Zur Sicherung des bestehenden Betriebes und zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten ist eine Ausweitung des Betriebsgeländes in Richtung Südosten auf den Freiflächen vorgesehen. Der Bereich wird über die neu zu schaffende Logistik-Zone erschlossen.

Zulässig ist die Errichtung einer Lager- und Maschinenhalle sowie eines Wohnhauses für den Betriebsleiter des Gartencenters.

6.1.3 Sonstiges Sondergebiet – SO3 – Gartencenter / Garten- und Landschaftsbau

Der östliche Teil des Plangeltungsbereiches wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) – Gartencenter - Garten- und Landschaftsbau (Teilfläche SO3) festgesetzt.

Geplant ist die Ansiedlung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes (Gala-Bau) in enger Verknüpfung zum bestehenden Gartencenter. Dazu soll eine Halle für den Fuhrpark und Maschinen sowie ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden (Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Halle für den Fuhrpark und Maschinen sowie die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses für den Garten- und Landschaftsbau. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung des Gartencenters an den Hochmoorweg.

6.1.4 Sonstiges Sondergebiet – SO4 – Gartencenter / Schaugarten

Innerhalb der Teilfläche SO4 ist bereits ein Schaugarten vorhanden. Innerhalb dieses Schaugartens ist die Errichtung einer Infostation für Seminare und Workshop vorgesehen.

Zulässig ist zusätzlich zum vorhandenen Schaugarten die Errichtung einer Infostation.

6.1.5 Sonstiges Sondergebiet – SO5 – Gartencenter / Anzuchtflächen

Der Teilbereich SO5 wird landwirtschaftlich genutzt und soll im Rahmen der Betriebserweiterung zukünftig als Anzuchtfläche genutzt werden.

6.1.6 Regenwasserrückhaltung / Bewässerung

Im zentralen Teil des Plangeltungsbereiches ist ein Regenwasserrückhaltebecken vorhanden. Dieses Regenwasserrückhaltebecken dient der Aufnahme anfallenden Niederschlagswassers und wird zu Bewässerungszwecken für das Gartencenter genutzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) ist innerhalb der Teilfläche SO1 mit 0,6 geplant. Aufgrund der gewerblichen Anforderungen des Gartencenters ist sowohl die Errichtung zusätzlicher Hallen, Lager und Überdachungen als auch die Herstellung von versiegelten und teilversiegelten Flächen für den PKW-Stellplätze und Anzucht- und Außenverkaufsflächen geplant. Dies soll dem Gartencenter die erforderlichen Umstrukturierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten verschaffen.

Innerhalb der Teilfläche SO2 ist eine Erweiterung des Gartencenters geplant. Die GRZ wird hier auf 0,5 festgesetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung und ist erforderlich um die Hallen und Wegeflächen zu errichten.

Innerhalb der Teilfläche SO3 ist der Garten- und Landschaftsbaubetrieb geplant. Die GRZ wird hier auf 0,5 festgesetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung und ermöglicht die Errichtung zusätzlicher Hallen, Lager und Überdachungen als auch die Herstellung von versiegelten und teilversiegelten Flächen.

Innerhalb der Teilfläche SO4 ist der Schaugarten mit Infostation geplant. Die GRZ wird hier auf 0,2 festgesetzt.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit soll nicht eingeschränkt werden, um dem Vorhabenträger die Herstellung der nötigen Logistikflächen zu ermöglichen.

6.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass der bauliche Bestand erfasst wurde und die geplanten Gebäude errichtet werden können. Dabei sind geringfügige Lageverschiebungen und Abweichungen möglich, die den städtebaulichen Charakter nicht wesentlich verändern.

6.2.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1, SO2, SO3 und SO4 ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht sowohl der vorhandenen als auch

der geplanten Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A festgesetzt.

Die Firsthöhe wird in den Sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO3 auf 10,00 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches entspricht das den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 10,00 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten.

Innerhalb der Teilfläche SO4 ist die Errichtung einer Infostation im bereits vorhandenen Schaugarten geplant. Die Firsthöhe wird mit 8,00 m festgesetzt. Für die geplante Infostation wird diese Firsthöhe als ausreichend erachtet.

Als Bezugspunkt wird für die Sondergebiete die mittlere Höhe der oberen Asphaltkante des bestehenden Einmündungsbereiches zum Sondergebiet SO1 am Hochmoorweg, gemessen in der Mitte der Fahrbahnfläche, festgesetzt.

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.

6.2.5 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden und geplanten Bebauung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO1 als abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäudelänge über 50 m zulässig sind. Begründet ist diese Festsetzung durch den Bestand an Gebäuden und Überdachungen, die die Länge von 50 m bereits überschreiten.

Innerhalb der Teilflächen SO2, SO3 und SO4 ist die Errichtung freistehender Hallen und Gebäude vorgesehen. Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

6.2.6 Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

An der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sowie im Grenzbereich zwischen den Teilflächen SO2 und SO3 befinden sich Knicks. Diese Knicks werden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung entwidmet. Die entsprechenden Anträge werden bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Eine Bepflanzung soll aber grundsätzlich erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sowie im Grenzbereich zwischen den Teilflächen SO2 und SO3 ein ca. 2 - 5 m breiter Streifen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste und dauerhaft zu erhalten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschelrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix spec.</i>	Strauchweiden
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Dabei ist ein Baum durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch. Die erforderlichen Pflanzgrößen sind:

Baum – Heister 3 x v 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,
Strauch – 60 – 100 cm Höhe.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Einleitung

Die Gemeinde Heist verzichtet im Plangeltungsbereich auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Es werden lediglich Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

7.2 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden

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, die Erdgeschossfußböden in den sonstigen Sondergebieten 50 cm über den im Bebauungsplan dargestellten Höhenbezugspunkt zu errichten.

8. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Das Sonstige Sondergebiet SO1 Gartencenter wird über die bestehende Zufahrt an den Hochmoorweg erschlossen. Änderungen an der bereits vorhandenen Erschließungssituation sind nicht geplant.

Die Sonstigen Sondergebiet SO2 und SO3 werden ebenfalls über die geplante Logistik-Zone in Anbindung an den Hochmoorweg erschlossen. Die Zufahrt zu den Sondergebieten SO4 und SO5 erfolgt über das Betriebsgelände.

Das Plangebiet ist über die KVIP-Buslinien 6675 (Haseldorf – Uetersen), 489 (Elmshorn – Wedel) und 589 (Uetersen – Wedel) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Buslinien verkehren im Stundentakt. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Heideweg“ in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Die Buslinien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf an diverse HVV-Buslinien in Elmshorn, Uetersen und Wedel und darüber hinaus an das Bahnnetz an. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Wedeler Chaussee (B431) bzw. des Hochmoorwegs. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird nicht verbindlich vorgeschrieben. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan engen die Möglichkeit dieser Nutzung auch nicht ein. **Gasleitungen** sind vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Hinweis: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023 sieht vor, dass ab 01.01.2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

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. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf

dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung am Hochmoorweg zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Wedeler Chaussee bzw. dem Hochmoorweg.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 wird ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung, Reinigung und schadlose Ableitung des Niederschlagswassers für die weiterführende Kanalisation nachzuweisen, und auch der Überflutungsschutz sicherzustellen sowie eine Risikobetrachtung für noch stärkere Niederschläge durchzuführen. Die Anwendung der entsprechenden Regelwerke DIN EN 752, DWA-A 117, DWA-A 118, DWA-M 119, DAW-A 138 ist dafür vorgesehen. Des Weiteren ist die Anwendung der „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ erforderlich und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Im Ergebnis werden anhand der Vorplanungen die Lage von Entwässerungseinrichtungen bestimmt. Ziel des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist, ohne dass das bestehende Entwässerungssystem beeinträchtigt wird. Die Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der näheren Umgebung. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch gewerbliche Nutzung geprägtes Gebiet mit 1-geschossiger Bebauung in einer Bauart mit überwiegend feuerbeständiger, hochfeuerhemmender oder feuerhemmender Umfassung bzw. einer harten Bedachung sowie einer Geschossflächenzahl $\leq 0,7$ eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Angaben zur Löschwasserversorgung bereitzustellen.

10. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypenkartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypen- und Nutzungskartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein und unter Angabe der bestehenden Nutzungen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypen- und Nutzungskartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

11. 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.

12. 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 der Bebauungsplan Nr. 23 im Bereich der Sonstigen Sondergebiete 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.
- 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.

13. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzlichen Erschließungsflächen.

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

Durch die Errichtung weiterer Betriebsleiterhäuser, ist auch mit einer leichten Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Daher können soziale Einrichtungen der Gemeinde zusätzlich in Anspruch genommen werden. Diese zusätzliche Inanspruchnahme ist jedoch als äußerst gering einzuschätzen und kann daher im Hinblick auf die Infrastrukturfolgekosten vernachlässigt werden.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen 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. Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

14. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Sonstiges Sondergebiet – Gartencenter (SO1 bis SO5)	25.739
Regenwasserrückhaltebecken	1.563
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	27.302

15. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig im Privateigentum.

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 23
DER GEMEINDE HEIST**

TEIL 2 – VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

- für die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) –

Die endgültige Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 mit den berücksichtigten Hinweisen aus dem TöB-Verfahren.

16. Einleitung

16.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 23

Der Plangeltungsbereich befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Heist.

Nördlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern am Heideweg. Östlich befinden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich begrenzt der Hochmoorweg den Plangeltungsbereich. Im westlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich das Gelände des Grünen Zentrum Heist. Weiter westlich begrenzt die Wedeler Chaussee (B431) den Plangeltungsbereich. Nördlich des Heideweg ist der Bauhof der Gemeinde Heist angesiedelt.

Die nähere Umgebung ist somit geprägt durch eine Wohnnutzung sowie durch gartenbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen.

Die Firma Scharrel Grünes Zentrum Heist betreibt generationenübergreifend ein Gartencenter mit lokaler und überregionaler Bedeutung. Das aktuelle Verkaufssortiment umfasst Gartenpflanzen, Gartenzubehör, Pflegezubehör, Beet- und Balkonpflanzen, Floristische Dekoration und Zimmerpflanzen. Verkauft werden auch Pflanzen aus einer angegliederten Baumschule. Neben dem Verkauf ist die Beratung ein wichtiger Aspekt des Familienunternehmens.

Der Vorhabenträger plant die gewerbliche Nutzung in Richtung Südosten und Nordosten zu erweitern. Der Betrieb soll gesichert und die Möglichkeit betrieblich notwendiger und sinnvoller Erweiterungen eröffnet werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, durch städtebauliche Maßnahmen den Plangeltungsbereich für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln. Dadurch wird es dem ansässigen Unternehmen ermöglicht, im Zuge einer Betriebserweiterung den Betrieb weiter aufrecht zu halten und langfristig am Standort zu sichern.

Zu diesem Zweck wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 aufgestellt, der die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet – "Gartencenter" vorsieht. Gleichzeitig erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 27.302 m².

16.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den für die einzelnen Schutzgüter wirksamen Bundes- und Landesgesetzen ergeben, sollen hier nicht zitiert werden.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 und 3 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 2 sieht bis auf die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes keine Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes basiert auf der Kreisverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in Kreis Pinneberg, die in diesem Bereich durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung 05 "Holmer Sandberge und Moorbereiche" ersetzt wurde. Der Plangeltungsbereich liegt nicht im Schutzgebiet dieser Verordnung.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate und Naturparks sind in der näheren Umgebung **nicht** vorhanden. Das nächstgelegene **Naturschutzgebiet** befindet sich ca. 1,6 km südöstlich vom Plangeltungsbereich. Es handelt sich dabei um das Naturschutzgebiet Tävsmoor / Haselauer Moor (FFH DE 2324-304). Auswirkungen auf dieses Naturschutzgebiet sind aufgrund der Entfernung nicht anzunehmen.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heist stellt den westlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Mischgebiete dar. Der östliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist ein Stillgewässer dargestellt. Dabei handelt es sich um den Bewässerungsteich des Grünen Zentrum Heist. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den dargestellten Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Heist aus dem Jahr 1996 stellt den südwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches als bebauten Bereich dar (Grünes Zentrum Heist). Der östliche Teil ist als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung (Mischgebiete) eignet dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung für Betriebsleiter) größtenteils dem Zielkonzept des Landschaftsplanes. Im zentralen Bereich ist ein pflegebedürftiger Knick dargestellt. Die teilweise Entwidmung dieses Knicks und die erforderliche Ersatzleistung werden im Rahmen der Entwurfsausarbeitung konkretisiert.

Weitere umweltrelevante Planvorgaben sind bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

16.3 Methodik der Umweltprüfung

Für jedes Schutzgut wird das Basisszenario anhand allgemein zugänglicher und speziell erhobener Daten dargestellt. Die Bewertung erfolgt nach Kriterien, die für die einzelnen Schutzgüter relevant sind. Die Bewertung des Bestandes, der Umweltauswirkungen, sowie der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 9.12.2013 herangezogen.

Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) werden umweltbezogen überprüft. Dabei einbezogen werden die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen und Auswirkungsprognosen für die relevanten Schutzgüter. Es wird dargestellt, welche umsetzbare Variante unter dem Aspekt möglichst geringer Beeinträchtigung der Schutzgüter die am wenigsten belastende ist.

17. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)

17.1 Schutzgut Fläche

Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrepublik Deutschland soll der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag verringert werden (z. Zt. sind es ca. 66 ha pro Tag). Gefordert ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip "Innen vor Außen" folgt. Die Außenbereiche sollen geschont werden, in dem auf verträgliche Art und Weise die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Dazu gehört die Nutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich, die Nutzung von Baulücken und die Behebung von Leerständen, sowie die Um- bzw. Nachnutzung bereits bebauter Bereiche, soweit vorhanden.

Der westliche Teil des Plangeltungsbereiches ist bereits mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut (Grünes Zentrum Heist) und wird zur Bestandssicherung und zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der östliche Teil wurde bisher landwirtschaftlich (Baumschule) und gartenbaulich genutzt und soll sowohl als Erweiterungsfläche für das Grüne Zentrum Heist als auch für den angegliederten Garten- und Landschaftsbaubetrieb entwickelt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangeltungsbereiches, der bereits vorhandenen Erschließung sowie der Darstellung im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet, wird der o.g. Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung getragen.

17.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Auf den Menschen und seine Gesundheit wirkt seine Umwelt in ihrer Gesamtheit ein. Das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hängen von dem Erhalt seiner Lebensgrundlagen ab. Beeinträchtigungen von Fläche, Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Klima, Luft, und der ihn umgebenden Landschaft können auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden nachteilige Auswirkungen haben. Diese Beurteilung fließt jedoch bei den genannten Schutzgütern und den Wechselwirkungen ein, soweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden in diesem Zusammenhang die Wohnung und das Wohnumfeld des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft untersucht, da alle anderen Wirkfaktoren bei den Untersuchungen für die anderen Schutzgüter thematisiert werden. Zusätzlich werden, soweit erforderlich, die

ortsübergreifenden Auswirkungen ermittelt. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Gartencenter wird die Ausarbeitung vom Immissionsschutzgutachten nicht für erforderlich gehalten.

Das Wohnumfeld für den Menschen sowie die Erholungsfunktion der Landschaft werden im Rahmen von Ortsbegehungen analysiert und bewertet.

17.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Dieses Schutzgut umfasst die wildlebenden Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sowie die wildwachsenden Pflanzen und deren Vorkommen in Biotopen. Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Arten und Lebensräumen.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypen- und Nutzungskartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypenkartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein und unter Angabe der bestehenden Nutzungen.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypen- und Nutzungskartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

17.4 Schutzgut Boden

Boden im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) "ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten."

Zu bewerten sind die Bodenverhältnisse anhand der in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Kriterien:

1. natürliche Funktion als:

Bearbeitungsstand: 13.05.2024

Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1. BauGB)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte,
3. Nutzungsfunktion als
- als Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die anstehenden Bodenverhältnisse werden anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt. Des Weiteren wird eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Baugrundvorerkundung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Da es sich im östlichen Teil überwiegend um eine landwirtschaftlich (Baumschule) und gartenbaulich Fläche handelt, wird nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Informationen über eine altlastenverdächtige Fläche oder über eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche liegen nicht vor.

Die Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird anhand der Bodentypen bewertet.

Die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte wird durch Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ermittelt.

17.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgeteilt in die Teilaspekte oberirdische Gewässer und Grundwasser (§ 2 Abs. 1 WHG). Zu den oberirdischen Gewässern gehören die Stillgewässer (Seen, Teiche, Tümpel, Weiher) und die Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Zum Grundwasser gehören zusammenhängende Grundwasserleiter und lokale Vorkommen.

Die nötigen Untersuchungen werden durch Auswertung aktueller Luftbilder und anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt.

17.6 Schutzgüter Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima sind gesondert zu betrachten. Luft ist ein die Erde umgebendes Gasgemisch. Ihre Qualität wird anhand natürlicher Gegebenheiten und vorhandener Verschmutzungen festgestellt. Als Klima wird der Zustand der bodennahen Atmosphäre und Witterung bezeichnet, der Boden, Tiere, Pflanzen und den Menschen beeinflusst. Für den Umweltbericht relevant ist nicht das Weltklima, sondern die örtlich und ggf. regional wirksamen Aspekte.

Diese Schutzgüter werden im Rahmen eigener Auswertungen aktueller Luftbilder ermittelt. Des Weiteren werden aktuelle Luftqualitätsmessungen durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ausgewertet.

17.7 Schutzgut Landschaft

Der Begriff der Landschaft umfasst die Landschaftsfunktionen, das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der Landschaft. Da die Landschaftsfunktionen im Rahmen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt behandelt wurden, und die Erlebbarkeit der Landschaft beim Schutzgut Mensch, werden die Untersuchungen für das Schutzgut Landschaft auf das Landschaftsbild beschränkt.

Die Bestandsdarstellung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch Geländebegehung.

17.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Begriff kulturelles Erbe bezeichnet Baudenkmäler und archäologische Denkmäler, sowie historische Gärten und historische Kulturlandschaft. Im Rahmen des Umweltberichts zu betrachtende Sachgüter sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung, sowie landschaftliche Besonderheiten.

Archäologische Denkmäler werden ggf. nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein aufgenommen. Baudenkmäler werden ggf. nach dem Flächennutzungsplan oder nach Auskunft der Gemeinde Heist dargestellt. Die Erhebung schützenswerter Sachgüter erfolgt durch Geländebegehung.

17.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

Die gängigen, allgemein bekannten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden nicht beschrieben. Maßgeblich sind die Wechselwirkungen, die für die Bewertung des Vorhabens relevant sind. Diese werden beschrieben.

18. Gliederung Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 23
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
 - 1.3 Methodik der Umweltprüfung

2. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung – Basisszenario)
 - 2.1 Schutzgut Fläche
 - 2.1.1 Bestand und Bewertung
 - 2.1.2 Vorbelastungen
 - 2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
 - 2.2.1 Bestand und Bewertung
 - 2.2.2 Vorbelastungen
 - 2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.3.1 Bestand und Bewertung
 - 2.3.2 Vorbelastungen

- 2.4 Schutzgut Boden
 - 2.4.1 Bestand und Bewertung
 - 2.4.2 Vorbelastungen
- 2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.5.1 Bestand und Bewertung
 - 2.5.2 Vorbelastungen
- 2.6 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.6.1 Bestand und Bewertung
 - 2.6.2 Vorbelastungen
- 2.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.7.1 Bestand und Bewertung
 - 2.7.2 Vorbelastungen
- 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 2.8.1 Bestand und Bewertung
 - 2.8.2 Vorbelastungen
- 2.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

- 3. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 23
 - 3.1 Schutzgut Fläche
 - 3.1.1 Bauphase
 - 3.1.2 Bestandsphase
 - 3.2 Schutzgut Mensch
 - 3.2.1 Bauphase
 - 3.2.2 Bestandsphase
 - 3.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 3.3.1 Bauphase
 - 3.3.2 Bestandsphase
 - 3.4 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 3.4.1 Bauphase
 - 3.4.2 Bestandsphase
 - 3.5 Schutzgüter Luft und Klima
 - 3.5.1 Bauphase
 - 3.5.2 Bestandsphase
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.6.1 Bauphase
 - 3.6.2 Bestandsphase
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 3.7.1 Bauphase

3.7.2 Bestandsphase

3.8 Wechselwirkungen

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotenziale
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.1 Prognose ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23
 - 5.2 Prognose mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 infolge
 - 5.2.1 Art und Menge der Emissionen
 - 5.2.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle
 - 5.2.3 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt
 - 5.2.4 kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
 - 5.2.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Klima sowie Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels
 - 5.2.6 der eingesetzten Techniken und Stoffe
6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen
7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
9. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
- § 2a Abs. 3 BauGB
12. Abkürzungsverzeichnis
13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Vorläufige Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 der
Gemeinde Heist

Diese Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Heist, den

Der Bürgermeister