

# **STADT UETERSEN**

## **(KREIS PINNEBERG)**



STAND: 20.09.2012

### **1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99**

#### **"KASSBEERENTWIETE"**

# **BEGRÜNDUNG**

## **STADT UETERSEN**

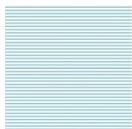
### **AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99 'KASSBEERENTWIETE'**

für das Gebiet westlich der Kassbeerentwiete, östlich der Wohnbebauung Pastor-Boldt-Straße und nördlich der Hochfeldstraße

#### **AUFTRAGGEBER:**

Grundstücksgesellschaft  
Ohlenkamp GmbH  
Reeperbahn 6  
25436 Uetersen

#### **AUFTRAGNEHMER:**



**MAYSACK-  
SOMMERFELD  
STADTPLANUNG**

Mittelweg 1  
25355 Barmstedt  
Tel.: (04123) 683 19 80  
Fax: (04123) 921 88 44  
Email: buero@m-s-stadtplanung.de  
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld  
Dipl.-Ing. Anne Nachtmann  
Dipl.-Ing. Julia Henkel

<b>TÖB-BETEILIGUNG</b>	<b>AUSLEGUNG</b>	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>	<b>INKRAFTTRETEN</b>
------------------------	------------------	--------------------------	----------------------

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Rechtlicher Planungsrahmen</b>	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Bebauungsplan	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen</b>	<b>7</b>
4.1	Veränderter Geltungsbereich	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>
10.1	Einleitung	11
10.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	11
10.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	13
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
10.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	14
10.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	20
10.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	21
10.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
10.3	Zusätzliche Angaben	22
10.3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	22
10.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung	22
10.4	Zusammenfassung	22
<b>11</b>	<b>Altablagerungen</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b>	<b>25</b>

# 1 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES

---

Das ca. 2,76 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Uetersen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Osten durch die Wohnbebauung am Verkehrsweg Kassbeerentwiete mit dem anschließenden Bebauungsplan Nr. 89,
- im Westen durch die Wohnbebauung Pastor-Boldt-Straße, überplant durch den Bebauungsplan Nr. 79,
- im Süden durch die Hochfeldstraße,
- und im Norden durch die freie Landschaft mit Teichanlagen.

Das Plangebiet liegt auf ca. 9,00 – 11,0 m über NN. Dabei fällt das Gelände von der Hochfeldstraße in nordöstliche Richtung um etwa 2 m ab.

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Baumschule). Die hier vorhandenen Gebäude wurden im Rahmen dieser Nutzung errichtet.

**Abbildung 1 - Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)**



## 2 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

---

Die Stadt Uetersen betrachtet den ca. 36 ha großen Bereich nördlich der Hochfeldstraße, östlich des Friedhofs und westlich des Neuen Damms als langfristige Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau. Der Bereich westlich der Kassbeerentwiete wurde als 3. Bauabschnitt mit dem Bebauungsplan Nr. 99 überplant, der am 28.08.2012 rechtskräftig geworden ist. Mit der 1. Änderung an neue Gegebenheiten und veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden:

- Die Teiche im nördlichen Bereich der Teilfläche Qu. 2 des Bebauungsplanes Nr. 99 sind definitiv zu erhalten bzw. neu anzulegen. Dies ist das Ergebnis eines ordnungsrechtlichen Verfahrens, das parallel zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 99 durchgeführt wurde. Dieser Teilbereich war deshalb auch bereits von der Genehmigung der 39. Flächennutzungsplanänderung ausgenommen worden.  
Aus diesem Grund wird der genannte Bereich mit der 1. Änderung auch aus dem Geltungsbereich ausgenommen.
- Derzeit weist die Kassbeerentwiete einen vergleichsweise hohen Durchgangsverkehr auf. Dieser Weg wird als Verbindungsstraße zwischen Heidgraben und Uetersen genutzt, obwohl er vom Ausbau her für einen solchen Verkehr weder gedacht ist noch geeignet erscheint.  
Der nördliche, an das Plangebiet grenzende Abschnitt der Kassbeerentwiete wird deshalb in das Plangebiet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einbezogen.
- In Bebauungsplan Nr. 99 sind insbesondere am West- und Nordrand des Plangebietes in größerem Umfang öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierfür besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf mehr, so dass die öffentlichen Grünflächen verkleinert und/ oder zu privaten Grünflächen umgewidmet werden.
- Durch das veränderte Grünkonzept entfällt auch die in den Grünflächen am Nordrand des Plangebietes ursprünglich geplante fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet Pastor-Boldt-Straße und dem Plangebiet. Für Fußgänger und Radfahrer wird deshalb ein neuer Verbindungsweg zwischen der Pastor-Boldt-Straße und der „neuen“ Kassbeerentwiete eingeplant.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklungen geschaffen werden. Die 1. Änderung umfasst den gesamten (geänderten) Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99. Durch das Einbeziehen der Bereiche ohne Änderungsbedarf wird erreicht, dass auch nach Rechtskraft der 1. Änderung nur ein einheitliches Planwerk maßgeblich sein wird.

## 3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

---

### 3.1 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Parallelverfahren wurde zum Bebauungsplan Nr. 99 die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Diese stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet dar. Der Bereich nördlich der Hochfeldstraße war vor dieser Änderung bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die 39. Flächennutzungsplanänderung ist am 26.06.2012 wirksam geworden.

Der folgende Ausschnitt aus der rechtskräftigen Änderung des Flächennutzungsplanes lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen. Wie oben erwähnt, wurde der nordöstliche Bereich der Änderung von der Genehmigung ausgenommen.

Abbildung 2 - Planzeichnung der wirksamen 39. Flächennutzungsplanänderung (ohne Maßstab)



### 3.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 99 überplant.

Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 99 lässt in den Grundzügen das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen. Für den nordöstlichen Bereich wurde jedoch die im Rahmen der 39. Flächennutzungsplanänderung geplante Darstellung als allgemeines Wohngebiet nicht genehmigt. Für diesen Bereich ist der Bebauungsplan deshalb auch nicht rechtskräftig geworden.

Abbildung 3 - Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 99 (ohne Maßstab)



## 4 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN

### 4.1 Veränderter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 schließt den nördlichen Bereich der Teilfläche Qu. 2 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 99 aus. Die dort vorhandenen Teiche sind gemäß Landschaftsplan der Stadt Uetersen als Biotope einzustufen und daher zu erhalten. Diese Teiche wurden allerdings vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 beseitigt. Daraufhin wurde ein ordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet. Inzwischen ist geklärt, dass die Teiche wieder hergestellt werden müssen. Eine Bebauung in diesem Bereich ist folglich definitiv nicht mehr möglich.

Zusätzlich wird der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Kassbeerentwiete nördlich der Planstraße in den Geltungsbereich einbezogen, um diesen planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Zone 30 km/h festzusetzen (siehe hierzu auch Kapitel 6 Verkehrliche Erschließung).

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Der nordöstliche Teil des Teilbaugebietes Qu. 2 war bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bereich steht für eine Bebauung – wie ausgeführt – tatsächlich nicht zur Verfügung. Dieser Bereich wird aus dem Geltungsbereich heraus genommen; deshalb entfallen hier bisher geplante Allgemeine Wohngebiete. Es entsteht das neue Teilbaugebiet Qu. 8 mit einem Baugrundstück.

Das Baufeld Qu. 2 wird im nordwestlichen Bereich erweitert und begradigt. Zum Einen werden mit dieser Festsetzung die Grundstückszuschnitte optimiert, zum Anderen entfallen dadurch aus heutiger Sicht der Stadt nicht benötigte öffentliche Grünflächen.

Die Erweiterung des Qu. 2 wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) überplant.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind wie bisher - durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

In dem erweiterten Qu. 2 sind die Baugrenzen um maximal 7 m und minimal 3 m von den nördlichen Grundstücksgrenzen abgerückt. Durch den Mindestabstand soll ein begrünter Gartenbereich entstehen, der als wichtiger Beitrag zur Gestaltung des Ortsbildes, zur Einfriedung und als Abstandsfläche zu den angrenzenden Teichen gewertet wird.

Im Teilbaugebiet Qu. 8 werden die Baugrenzen entsprechend an den reduzierten Geltungsbereich angepasst. Analog gilt dies auch für die Bereiche, bei denen durch die Reduzierung von Grünflächen eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen möglich wird.

Entlang des neuen Verbindungsweges zwischen Pastor-Boldt-Straße und „neuer“ Kassbeerentwiete werden die Baugrenzen an die neue Wegeführung angepasst.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Alle weiteren Festsetzungen (z B. zum Maß der baulichen Nutzung und zur äußeren Gestaltung gem. § 84 LBO (Schl.-H.) werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 99 übernommen

## **5 NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Öffentliche Grünflächen wurden im Bebauungsplan Nr. 99 zunächst am nordwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Dadurch sollte entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes



ein für die Öffentlichkeit zugänglicher Grünzug zwischen Pastor-Boldt-Straße und der Kassbeerentwiete geschaffen und die Zugänglichkeit eines Entwässerungsgrabens gesichert werden. Diese Wegeverbindung kann mit Rücksicht auf den Schutz der vorhandenen bzw. wieder herzustellenden Teiche und deren Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz nicht realisiert werden. Damit sieht die Stadt aber keinen Bedarf mehr für die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen. Auch wegen des damit verbundenen Pflege- und Unterhaltungsaufwandes wird der festgesetzte Grünzug verkleinert. Die im Bereich des Grabens verbleibende Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Unterhaltung des Grabens soll durch entsprechende Grunddienstbarkeiten abgesichert werden.

Die auf den öffentlichen Grünflächen als Abschirmung zu den Baugrundstücken vorgesehene Anpflanzung einer Hecke entfällt, da eine öffentliche Nutzung (Fußweg) in den verbleibenden Grünflächen nicht mehr erfolgt und eine Abschirmung deshalb nicht mehr erforderlich ist.

Ein weiterer geplanter Grünzug verläuft etwa in der Mitte des Plangebietes. Durch diese Grünfläche werden benachbart vorhandene Grünzüge miteinander verknüpft. Auch dieser Grünzug wird zur Reduzierung des Pflegaufwandes verkleinert, die Bauflächen werden entsprechend vergrößert.

Die Grünflächen im Bereich der neuen bzw. umzugestaltenden Verknüpfungen zwischen den vorhandenen und neu geplanten Verkehrsflächen sowie die Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen bleiben unverändert.

## 6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

---

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt unverändert über die neue Planstraße mit Anbindung an die Hochfeldstraße.

Bei der heutigen Kassbeerentwiete handelt es sich vom Ausbauzustand her um einen landwirtschaftlichen Weg. Allerdings dient die Kassbeerentwiete auch als örtliche Verbindung zwischen Heidgraben und Uetersen. Deshalb wird der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Kassbeerentwiete jetzt mit überplant und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Eine zusätzliche Erschließung für PKW über die als verkehrsberuhigten Bereich ausgebildete Pastor-Boldt-Straße soll weiterhin nicht erfolgen. Es soll aber weiterhin eine fußläufige Verknüpfung zwischen den beiden benachbarten Baugebieten und darüber hinaus (insbesondere zur freien Landschaft) geschaffen werden. Diese Verbindung war im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 99 jedoch innerhalb des entfallenen öffentlichen Grünzuges vorgesehen. Als Ersatz wird deshalb zwischen den Teilflächen Qu. 1 und Qu. 2 einen 3,0 m bis 3,5 m breiter Geh- und Radweg festgesetzt. Dieser mündet im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 79 in einen verkehrsberuhigten Bereich.

Weitere Belange der verkehrlichen Erschließung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

---

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 wird die Ver- und Entsorgung nicht wesentlich berührt.

## 8 EINGRIFFSREGELUNG

---

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sind im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet worden. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf Abschnitt 10 dieser Begründung verwiesen.

## 9 UMWELTPRÜFUNG

---

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht<sup>1</sup> darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Zum B-Plan Nr. 99 (rechtskräftig seit 28.08.2012) wurde durch das Büro Landschaftsarchitektur ZUMHOLZ eine Umweltprüfung vorgenommen und ein Umweltbericht mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, damit verbunden ist eine Festsetzung von 3.150 qm externen Ausgleichsflächen. Der in diesem Umweltbericht, zur 1. Änderung des B-Planes, bilanzierte Ausgleichsbedarf basiert auf den durch die 1. Änderung des B-Planes ermöglichten zusätzlichen Versiegelungen und ist deshalb als zusätzlicher Ausgleichsbedarf festzusetzen.

---

<sup>1</sup> Die Umweltprüfung/der Umweltbericht wurden bearbeitet von ZUMHOLZ Landschaftsarchitektur, Grootkoppelstraße 18, 22844 Norderstedt

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99, 1. Änderung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 99, der Geltungsbereich der 1. Änd. des B-Planes ist um 900 qm kleiner.

Aufgrund der Abarbeitung der wesentlichen Belange von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme und Bewertung, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich, Grün-Festsetzungen und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 99 wird der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 99 als Grundlage für die Umweltprüfung verwendet und die entsprechenden Aussagen zusammengefasst dargestellt.

Durch die B-Planänderung ergibt sich die Notwendigkeit die Änderungen einer Umweltprüfung zu unterziehen, was im Wesentlichen eine Änderung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beim Schutzgut ‚Boden‘ bedeutet.

Der rechtskräftige B-Plan Nr. 99 ist mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Bestand anzusehen und entsprechend, mit dem um 900 qm verkleinerten Geltungsbereich, in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich einzustellen. In der Realität wird das Plangebiet derzeit überwiegend noch landwirtschaftlich als Baumschule genutzt. Die hier vorhandenen Gebäude wurden im Rahmen dieser Nutzung errichtet.

## 10 UMWELTBERICHT

---

### 10.1 Einleitung

#### 10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Die Stadt Uetersen betrachtet den ca. 36 ha großen Bereich nördlich der Hochfeldstraße, östlich des Friedhofs und westlich des Neuen Damms als langfristige Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau. Der Bereich westlich der Kassbeerentwiete wurde als 3. Bauabschnitt mit dem Bebauungsplan Nr. 99 überplant, der am 28.08.2012 rechtskräftig geworden ist. Mit der 1. Änderung soll die Planung an neue Gegebenheiten und veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden:

- Die Teiche im nördlichen Bereich der Teilfläche Qu. 2 des Bebauungsplanes Nr. 99 sind definitiv zu erhalten bzw. neu anzulegen. Dies ist das Ergebnis eines ordnungsrechtlichen Verfahrens, das parallel zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 99 durchgeführt wurde. Dieser Teilbereich war deshalb auch von der Genehmigung der 39. Flächennutzungsplanänderung ausgenommen worden.

Aus diesem Grund wird der genannte Bereich mit der 1. Änderung auch aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

- Derzeit weist die Kassbeerentwiete einen vergleichsweise hohen Durchgangsverkehr auf. Dieser Weg wird als Verbindungsstraße zwischen Heidgraben und Uetersen genutzt, obwohl er vom Ausbau her für einen solchen Verkehr weder gedacht ist noch geeignet erscheint.

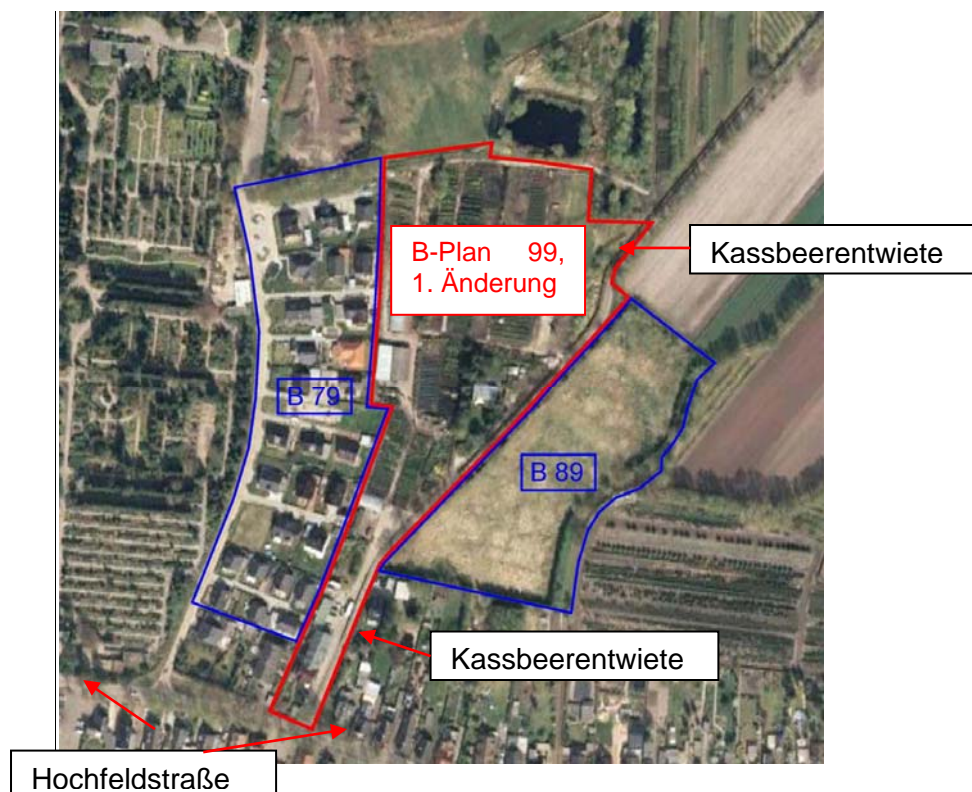
Der nördliche, an das Plangebiet grenzende Abschnitt der Kassbeerentwiete wird deshalb in das Plangebiet einbezogen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- In Bebauungsplan Nr. 99 sind insbesondere am West- und Nordrand des Plangebietes in größerem Umfang öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierfür besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf mehr, so dass die öffentlichen Grünflächen verkleinert und/ oder zu privaten Grünflächen umgewidmet werden.
- Durch das veränderte Grünkonzept entfällt auch die in den Grünflächen am Nordrand des Plangebietes ursprünglich geplante fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet Pastor-Boldt-Straße und dem Plangebiet. Für Fußgänger und Radfahrer wird deshalb ein neuer Verbindungsweg zwischen der Pastor-Boldt-Straße und der „neuen“ Kassbeerentwiete eingeplant.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklungen geschaffen werden. Die 1. Änderung umfasst den gesamten (geänderten) Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99. Durch das Einbeziehen der Bereiche ohne Änderungsbedarf wird erreicht, dass auch nach Rechtskraft der 1. Änderung nur ein einheitliches Planwerk maßgeblich sein wird.

Die Erschließung erfolgt über die Kassbeerentwiete, die als Wirtschaftsweg direkt in die Nachbargemeinde Heidgraben führt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft mit Grünland- und Baumschulnutzung. Im Osten und Westen wurden bereits neue Wohnbauflächen entwickelt (B-Plan Nr. und 89).



### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der 1. Änderung werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 getroffenen städtebaulichen Festlegungen grundsätzlich übernommen.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 und 0,15 sowie öffentliche Verkehrsflächen vor. Zur Schaffung

von Grünvernetzungen der angrenzenden Wohngebiete mit dem Plangebiet werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die prägenden randlichen Heckenstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt.

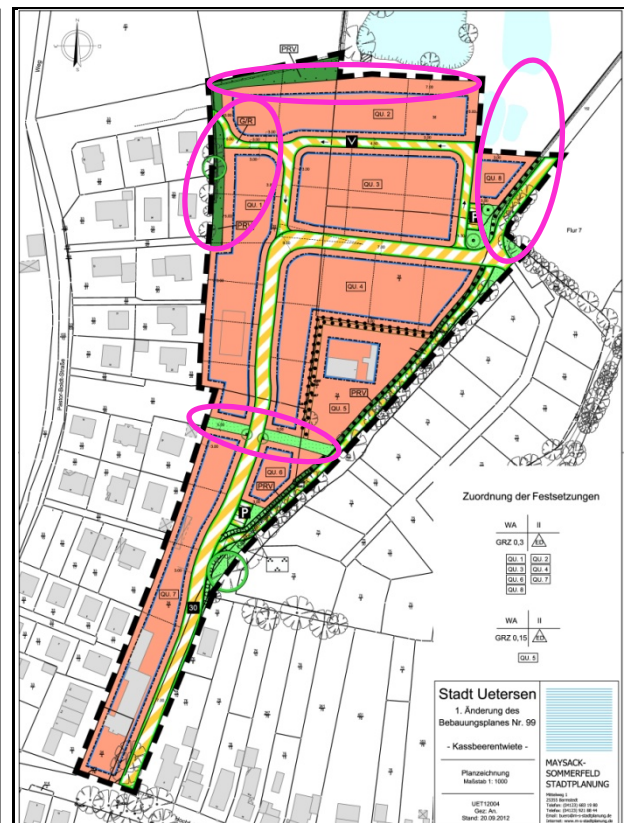
### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8 ha.

Wohnbauflächen	2,050 ha
Verkehrsflächen	0,490 ha
Öffentliche Grünflächen	0,110 ha
Private Grünflächen	0,110 ha
<b>Bruttobauland (gesamt)</b>	<b>2,760 ha</b>



Planzeichnung B-Plan Nr. 99



Planzeichnung B-Plan Nr. 99, I.A.  
mit Markierung von Änderungsbereichen

#### 10.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Der Regionalplan 1998 (RP) stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg-Elmshorn im unmittelbaren nördlichen Anschluss an ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes (Uetersen als Unterzentrum) befindet. Als regionale Freiraumstruktur werden nordwestlich des Plangebietes die landwirtschaftlichen Nutzflächen

zwischen Uetersen und Heidgraben als Grünstreifen dargestellt; die Grünstreifen wird von der Planung des Baugebietes nicht tangiert.

Das Landschaftsprogramm und der Landschaftsrahmenplan (LRP) 1998 stellen dar, dass das Plangebiet sich östlich eines geplanten Wasserschutzgebietes befindet.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 99 wurde die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Diese stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet dar. Der Bereich nördlich der Hochfeldstraße war vor dieser Änderung bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die 39. Flächennutzungsplanänderung ist am 26.06.2012 wirksam geworden.

Der nordöstliche Bereich der Änderung wurde von der Genehmigung ausgenommen.



Planzeichnung 39. Flächennutzungsplanänderung

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Uetersen (festgestellt 1999) stellt für das Plangebiet neben kleineren Wohnbauflächen überwiegend Baumschulflächen sowie randlich der Kasserentwiete abschnittsweise eine neu anzupflanzende Baumreihe dar. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als ‚zusammenhängendes Baumschulgebiet auf der Geest/ Teillandschaftsraum 2‘ aus.

Im Rahmen der 29. FNP-Änderung erfolgt eine Anpassung (Änderung Bereich B-Plan 99) des Landschaftsplanes in Form eines landschaftspflegerischen Begleitplanes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

## 10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 10.2.1 Derzeitiger Umweltzustand

Im Rahmen einer Bestandsaufnahme wird der Umweltzustand des Gebietes nach den zu untersuchenden Schutzgütern erfasst und eine Bewertung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden könnten, vorgenommen.

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen B-Planes handelt, ist der B-Plan Nr. 99 als Bestand anzusehen, unabhängig davon, ob die im B-Plan festgesetzten Nutzungen bereits realisiert wurden oder (noch) nicht.

### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Das Ortsbild des Plangebietes ist aufgrund der flächenhaften Festsetzung von Wohnbau- und Verkehrsflächen als städtisch geprägt zu bezeichnen. Das Gebiet wird zur Kassbeerentwiete durch Hecken eingegrünt. Im Norden und Nordwesten werden die Bauflächen durch 5,00 m bis 15,00 m breite Grünflächen zu den angrenzenden Nutzungen eingegrünt. Im Zentrum wird das Gebiet durch eine 10 m breite Grünfläche durchgrünt.

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes wird die zentrale Grünfläche in ihrer Breite halbiert (von 10,00 m auf 5,00 m). Im Nordosten entfallen die randlichen Grünflächen, im Nordwesten werden sie von maximal 15,00 m auf durchschnittlich 5,00 m Breite verringert und privatisiert.

#### **Bewertung**

Die Hecken an der Kassbeerentwiete müssen und werden weiterhin erhalten.

Durch die geplante Verringerung der öffentlichen Grünflächen wird das Landschaftsbild zwar zu Ungunsten von ‚grünen‘ Bereichen verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Teiche muss auch bei dem Wegfall randlicher Grünflächen gewährleistet werden.

### **SCHUTZGUT MENSCH**

#### **Beeinträchtigung durch Lärm/ Abgase**

Das Plangebiet wird überwiegend als Wohnbaufläche sowie durch Anliegerverkehr genutzt. Die aus dieser Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Abgase) sind als Vorbelastung des Plangebietes anzusehen.

#### **Bewertung**

Durch die nahezu gleichbleibende Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen ist keine verkehrsbedingte Erhöhung von Lärm- und Abgasemissionen und damit auch keine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden auch zukünftig tagsüber und nachts eingehalten.

#### **Erholungsnutzung**

Durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, mit Darstellung einer möglichen Wegeverbindung, dient das Plangebiet kleinräumig der Erholungsnutzung.

Durch eine gebietsübergreifende Vernetzung der zentralen öffentlichen Grünstreifen in den B-Plangebieten 79, 89 und 99 konnte ein Synergieeffekt erreicht werden.

Durch die Verringerung der Grünflächen im Rahmen der 1. Änderung des Plangebietes sowie der vermehrten Ausweisung privater statt öffentlicher Grünflächen wird die Erholungsnutzung eingeschränkt.

#### **Bewertung**

Durch die Festsetzung eines Geh- und Radweges im Nordwesten des Plangebietes findet trotz Verringerung der Grünflächen keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung statt.

## SCHUTZGUT BODEN

### Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § Ja Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘

Mit der 1. B-Planänderung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet potenziell Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationsanfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zur 1. B-Planänderung<sup>2</sup> bilanziert wird.

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des B-Planes Nr. 99 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen und die versiegelten Wegeflächen im Bereich der Grünflächen sowie die Fahrspur in der Kassbeerentwiete bereits teilversiegelt.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für die Bauflächen aus der zulässigen GRZ zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Bei den Verkehrsflächen ist in der Planung von einer 100 %-igen Versiegelung auszugehen.

Im Bereich der Verkehrsfläche Kassbeerentwiete müssen die bisher versiegelten Bereiche, die zukünftig außerhalb der Verkehrsflächen liegen entsiegelt und als Vegetationsfläche hergerichtet werden.

Tabelle 1

Flächenbilanz Bestand / Planung						
Fläche	Bestand [ca. m <sup>2</sup> ]			Planung [ca. m <sup>2</sup> ]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Verkehrsfläche	4.620	180	4.800	4.900	---	4.900
Grünflächen	150	3.400	3.550	---	2.200	2.200
<b>Bauflächen (WA)</b>						
- GRZ 0,30 + 50 %	7.720	9.430	17.150	8.280	10.120	18.400
- GRZ 0,15 + 50 %	500	1.600	2.100	500	1.600	2.100
<b>Plangebiet (gesamt)</b>	<b>12.990</b>	<b>14.610</b>	<b>27.600</b>	<b>13.680</b>	<b>13.920</b>	<b>27.600</b>

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 13.680 qm zu, wodurch aufgrund der vorhandenen Bestandsversiegelung von 12.990 qm eine auszugleichende Neuversiegelung von 690 qm ermöglicht wird.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Der "Runderlass" schreibt einen Mindestausgleich für voll versiegelte Flächen von 1: 0,5 vor.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Erhöhung der Versiegelung um 690 qm als wenig erheblich anzusehen.

<sup>2</sup> gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998



Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriff „Boden“	
Versiegelung:	
- Bestand	12.990 m <sup>2</sup>
- Planung	13.680 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung	690 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	345 m <sup>2</sup>

Für den Kompensationsbedarf von 345 qm müssen außerhalb des Plangebietes geeignete Ausgleichsflächen dem Eingriff zugeordnet werden.

Wenn innerhalb eines Plangebietes der Kompensationsbedarf nicht ausgeglichen werden kann, trifft das BauGB in § 135a folgende Aussage: „Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 (Ja) zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist“.

Der Ausgleich wird durch eine Flächenzuordnung aus dem Ökokonto der Stadt Uetersen erfolgen.

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise aus Altlasten aus früheren Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Grundwasser steht mit ca. 1,00 m bis 1,50 m unter Geländeoberfläche relativ hoch an.

Im nördlichen Plangebietsanschluss befindet sich ein großer gehölzgesäumter Teich.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird voraussichtlich über eine Pumpstation in der nordwestlichen Ecke des B-Plangebietes Nr. in das öffentliche Netz gepumpt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der Baugrundstücke und Verkehrsflächen soll in Übereinstimmung mit der Gefällesituation im Plangebiet von Süden nach Norden erfolgen. Im nördlichen Plangebietsanschluss ist eine Rückhaltung des abgeleiteten Niederschlagswassers mit einer anschließenden gedrosselten Ableitung in den nördlichen Vorflutbereich (Verbandsgraben) vorgesehen.

Zum Nachweis der geordneten Entwässerung wird ein wasserwirtschaftliches Konzept aufgestellt.

## **SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA**

Im Falle der Bebauung von Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die klimatische Funktion (Frischluffproduktion und Ausgleichsfunktion) des Bebauungsplangebietes ist aufgrund der durch den B-Plan Nr. 99 möglichen Versiegelungen des Bodens als geringwertig einzustufen.

Durch die 1. B-Planänderung wird eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung ermöglicht.

### **Bewertung**

Durch die im Rahmen der 1. B-Planänderung ermöglichte geringfügige Erhöhung der Versiegelung findet keine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas statt.

## **SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten (Denkmale, Denkmalensembles) oder archäologische Schätze (Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften) darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet sind Buchenhecken vorhanden, die Relikte der typischen Kulturlandschaft in Baumschulgebieten darstellen.

### **Bewertung**

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Heckenstrukturen der Kulturlandschaft weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

## **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

### **Vegetation**

Das Plangebiet ist durch die festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen teilweise versiegelt.

Die unversiegelten Flächen sind als Gärten und öffentlichen Grünflächen ausgebildet.

Das Plangebiet wird zur Kassbeerentwiete hin durch eine Buchenhecke begrenzt. Im südlichen Bereich der Kassbeerentwiete befinden sich eine Eiche (Stammdurchmesser bis 1,0 m und Kronendurchmesser bis 19,00 m). Im Nordwesten wird das Plangebiet durch eine Baumreihe aus Eichen begrenzt. Die Baumkronen überlagern das Plangebiet bis zu ca. 6,00 m, die Stämme befinden sich überwiegend unmittelbar außerhalb an das Plangebiet grenzend.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein gehölzbestandener Graben mit einer Nord-Süd-Ausrichtung.

Das Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur als beeinträchtigter Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich Teiche, Gräben und feuchte Grünlandflächen, die als potenzieller Amphibienlebensraum anzusehen sind. Die im Nordosten

angrenzenden Bereiche mit zwei verfüllten Teichen haben potenziell mit den angrenzenden Teichen eine ökologische Funktionseinheit gebildet.

### **Artenschutz**

Das Artenschutzrecht besitzt in der Fassung des BNatSchG von März 2002 eine besondere Bedeutung und praktische Konsequenz u.a. für Maßnahmen nach §§ 30 ff. BauGB (Aufstellung von Bauleitplänen, Lückenbebauung / Bauerleichterungsmöglichkeiten, Abrisserlaubnisse). Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen beinhaltet. Von besonderer Bedeutung sind alle Tierarten, die gemeinschaftsrechtlich geschützt sind wie z.B. alle europäischen Vogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie) sowie die Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (z.B. alle Fledermäuse, viele Amphibien, Zauneidechse, Haselmaus, Eremit (in Baumhöhlen lebender Käfer)).

Die Vorkommen der europäisch geschützten und national streng geschützten Tierarten beschränken sich bei den **Vögeln** im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich auf eine Reihe häufiger und ungefährdeter Brutvogelarten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie sind alle einheimischen Vogelarten geschützt) in den randlichen Gehölzstrukturen. Insgesamt ist die Vogelwelt des Plangebietes als ungefährdet und typisch einzustufen. Das Vorkommen gefährdeter Arten ist nahezu ausgeschlossen. Die Gehölzstrukturen werden erhalten um den Lebensraum der europäisch geschützten Vögel zu sichern.

Für die **Haselmaus** besitzt das Plangebiet eine sehr geringe Vorkommenswahrscheinlichkeit.

Für **Amphibien**-Arten des Anhangs IV-FFH-RL (streng geschützte Amphibien wie Moorfrosch oder Kammmolch) sind aufgrund des Fehlens geeigneter Gewässer im Bereich des Plangebietes keine zentralen Lebensstätten zu erwarten. Durch das Planvorhaben werden Lebensräume von geschützten Amphibien damit nicht beeinträchtigt.

Potenziell bedeutsame Amphibienlebensräume im nördlichen Plangebietsanschluss, Teiche, Gräben und feuchte Wiesenflächen, werden erhalten und durch die Bauflächenausweisung nicht beeinträchtigt.

Die Gewährleistung der fortgesetzten, vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätte europarechtlich geschützter Amphibien ist damit trotz der Verfüllung von zwei Teichen im nordöstlichen Plangebietsanschluss, gegeben.

Das Plangebiet besitzt für die europarechtlich geschützten **Fledermäuse** potentiell nur eine geringe Bedeutung. Der Knick an der Kassbeerentwiete (außerhalb des Plangebietes) fungiert als lineare Gehölzstruktur potenziell als Flugstraße (Leitlinie).

Die großen Bäume im Knick dienen Fledermäusen potenziell als Sommerquartier. Ein Baum (Eiche) befindet sich innerhalb des B-Plangebietes Nr. 99 bzw. der 1. Änderung des B-Plangebietes Nr. 99, die anderen Bäume stehen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. Die Eiche mit einem Kronendurchmesser von 19,00 m und einem Stammdurchmesser von 1,00 m wurde zum Erhalt festgesetzt.

### **Bewertung**

Das Plangebiet dient Tieren und Pflanzen als Lebensraum. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Arten beschränkt sich voraussichtlich auf Vögel und Fledermäuse.

Durch die Übernahme der Erhaltungs- und Ergänzungsfestsetzungen für die wertvollen Heckenstrukturen sowie der großen Eiche im Bereich der Kassbeerentwiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Zum dauerhaften Erhalt der Eiche müssen im Wurzelbereich (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) jegliche Bodenaufhöhungen oder –abgrabungen sowie Versiegelungen ausgeschlossen werden.

Eventuell während der Bauzeit notwendige Grundwasserabsenkungen sind zum Schutz der Bäume an der Kassbeerentwiete auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken; Grundwasserabsenkungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode d.h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

Eine Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Teiche muss auch bei dem Wegfall randlicher Grünflächen gewährleistet werden.

### *10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands*

#### **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

##### **SCHUTZGUT BODEN**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als wenig erheblich bewertet. Durch die Schaffung von ca. 345 qm externer Ausgleichsflächen können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

##### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Durch weitgehende Übernahme der Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen für Gehölze aus dem B-Plan Nr. 99 sind keine erheblichen Verschlechterungen zu erwarten.

##### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Durch die geringfügige Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes werden Tieren und Pflanzen nur geringfügig Lebensräume entzogen. Durch weitgehende Übernahme der Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen für Gehölze aus dem B-Plan Nr. 99 und Schaffung externer Ausgleichsflächen, verbleiben keine erheblichen Verschlechterungen.

Die weiteren Schutzgüter

- Mensch
- Wasser, Luft, Klima
- Kultur- und sonstige Sachgüter

werden nicht bzw. nur unerheblich beeinträchtigt.

Insgesamt sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne die B-Planänderung könnte das Baugebiet nur so wie festgesetzt entwickelt werden. Im Bebauungsplan Nr. 99 sind insbesondere am West- und Nordrand des Plangebietes in größerem Umfang öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierfür besteht aus heutiger Sicht kein Bedarf mehr, sodass die öffentlichen Grünflächen in der 1. Änderung des B-Planes verkleinert und/oder zu privaten Grünflächen umgewidmet werden.

### 10.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bewertung stellt klar, dass die durch die Erschließung und Bebauung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des Baugebietes zwar minimiert werden können (Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild), aber die Bilanzierung der zulässigen Versiegelung stellt dar, dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes nicht auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen festgesetzt werden müssen.

Wenn die Erhaltungsfestsetzungen für Gehölzbestände aus dem B-Plan Nr. 99 in die 1. Änderung des B-Planes übernommen werden, verbleiben keine erheblichen Verschlechterungen, andernfalls sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und damit europarechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Festsetzungen des B-Planes Nr. 99 in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 99 übernommen:

- Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (Heckenerhalt)
- Festsetzung einer Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (Heckenergänzung)
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume
- Festsetzung von Anpflanzgeboten für Bäume im Bereich öffentlicher Grünflächen
- Festsetzung externer Ausgleichsflächen für die Eingriffe in das Schutzgut ‚Boden‘ durch Neuversiegelung.

Zum dauerhaften Erhalt der Gehölzbestände sind im Wurzelbereich der Bäume (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) jegliche Bodenaufhöhungen oder –abgrabungen sowie Versiegelungen auszuschließen.

Eventuell während der Bauzeit notwendige Grundwasserabsenkungen sind zum Schutz der Bäume auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken; Grundwasserabsenkungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode d.h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

#### 10.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um eine geringfügige Änderung eines rechtskräftigen B-Planes handelt wurden Alternativen nicht untersucht.

### 10.3 Zusätzliche Angaben

#### 10.3.1 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

#### 10.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Während der Bauzeit ist der Schutz der zu erhaltenden Bäume sicherzustellen und zu kontrollieren um einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG und EU-Recht auszuschließen.

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Stadt Uetersen baubegleitend jeweils sofort nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollerstellung erfolgen; sämtliche naturschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden dabei miterfasst.

Die externen Ausgleichsflächen sind mit Baubeginn im Ökokonto zu sichern.

### 10.4 Zusammenfassung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anpassung der Planung im Gebiet des B-Planes Nr. 99 an neue Gegebenheiten und veränderte Rahmenbedingungen geschaffen werden.

- der Bereich der ehemaligen Teiche wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen
- der an das Plangebiet grenzende Abschnitt der Kassbeerentwiete wird in das Plangebiet einbezogen
- die öffentlichen Grünflächen werden verkleinert und/ oder zu privaten Grünflächen umgewidmet
- die geplante fußläufige Verbindung zwischen dem Wohngebiet Pastor-Boldt-Straße und dem Plangebiet entfällt; für Fußgänger und Radfahrer wird dafür ein neuer Verbindungsweg eingeplant.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,30 und 0,15 sowie öffentliche Verkehrsflächen vor. Für den Erhalt der randlichen Knicks sowie zur Schaffung einer Grünvernetzung der angrenzenden Wohngebiete mit dem Plangebiet werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführte Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Darstellung und Bewertung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB sind wie folgt dokumentiert:

<u>Schutzgut</u>	<u>Bewertung des Vorhabens (mit kurzer Erläuterung)</u>
<b>Mensch</b>	<p><b>Umweltverträglich</b>            Durch die Baugebietsänderung findet keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm statt. Die Erholungsfunktion wird durch die Verkleinerung öffentlicher Grünflächen bei gleichzeitiger Schaffung einer neuen Fuß- und Radwegeverbindung nicht erheblich beeinträchtigt.</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p><b>Umweltverträglich</b>            Durch die geringfügige Erhöhung der Versiegelung im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes werden Tieren und Pflanzen nur geringfügig Lebensräume entzogen. Durch weitgehende Übernahme der Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen für Gehölze aus dem B-Plan Nr. 99 und Schaffung externer Ausgleichsflächen, verbleiben keine erheblichen Verschlechterungen.</p>
<b>Boden</b>	<p><b>Erhebliche Auswirkungen</b>            Durch die geplante geringfügige Erhöhung der zulässigen Versiegelung findet eine wenig erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen statt.</p> <p>Durch die Schaffung von ca. 345 qm externer Ausgleichsflächen können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.</p>
<b>Wasser</b>	<p><b>Umweltverträglich</b>            Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung im Gebiet nicht möglich. Durch die geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers im unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich mit gedrosselter Weiterleitung in den nächsten Verbandsgraben findet keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes statt. Ein Wasserwirtschaftliches Konzept wird noch erstellt.</p>
<b>Luft</b>	<p><b>Umweltverträglich</b>            Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität, insbesondere keine Grenzwertüberschreitungen von Luftschadstoffen wie Feinstäuben und Stickstoffdioxid zu erwarten.</p>
<b>Klima</b>	<p><b>Umweltverträglich</b>            Keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.</p>
<b>Landschaft</b>	<p><b>Umweltverträglich</b>            Durch die Übernahme der Erhaltungsfestsetzungen für Gehölzbestände und weitgehende Übernahme der Anpflanzfestsetzungen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht zu erwarten.</p>
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	<p><b>Umweltverträglich</b>            Keine erhebliche Beeinträchtigung, da die Heckenstrukturen der Kulturlandschaft auch in der 1. Änderung des B-Planes zum Erhalt festgesetzt sind.</p>
<b>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</b>	<p><b>Umweltverträglich</b>            Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Aufgrund der nur geringfügigen Erhöhung der Versiegelung sind die Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.</p>

**Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-h BauGB:**

- Aufgrund der Änderung des Landschaftsplanes für den Bereich des B-Planes Nr. 99 und B-Plan 99, 1. Änderung stehen der Planung keine übergeordneten Fachpläne entgegen.
- Belange der Immissionsvermeidung, der Entsorgung sowie der ressourcenschonenden Energieversorgung und –nutzung stellen sich als unproblematisch dar.

Die in dieser Zusammenfassung aufgeführten Bewertungen beruhen ausschließlich auf der Betrachtung umweltbezogener Auswirkungen des Bebauungsplanes. Ihnen sind in der bauleitplanerischen Abwägung alle anderen öffentlichen und privaten Belange gegenüberzustellen.

## 11 ALTABLAGERUNGEN

---

Anhaltspunkte für eine gesundheitsgefährdende Belastung der Böden im Plangebiet sind nicht vorhanden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes dennoch Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt beim Kreis Pinneberg (Bodenschutz) umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z.B. durch Folien oder Container, zu schützen.

## 12 DENKMALSCHUTZ

---

Der Bebauungsplan hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler.

Wenn jedoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.



## 13 FLÄCHENBILANZ

Die folgende Tabelle gibt die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 99 festgesetzten Flächen wieder.

Bezeichnung	Fläche in ha
<b>Wohngebiet</b>	<b>2,05</b>
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu. 1	0,33
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu. 2	0,33
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu. 3	0,34
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu. 4	0,39
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu. 5	0,21
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu. 6	0,07
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu. 7	0,33
davon: Allgemeines Wohngebiet, Qu. 8	0,05
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,49</b>
davon: 30km/h Zone	0,30
davon: Verkehrsberuhigter Bereich	0,09
davon: Geh- und Radweg	0,08
davon: Öffentliche Parkfläche	0,02
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>0,11</b>
<b>Private Grünflächen</b>	<b>0,11</b>
<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2,76</b>

Stand: 20.09.2012

## 14 KOSTEN

Angaben zu den Kosten, die der Stadt aus der Umsetzung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich entstehen werden, sind zurzeit noch nicht möglich.

Die Stadt geht jedoch davon aus, dass alle anfallenden Kosten vom Erschließungsträger übernommen werden.

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am ..... gebilligt.

Uetersen, den .....

.....  
Bürgermeisterin