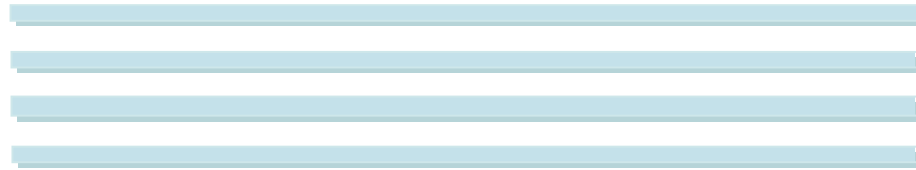


STADT UETERSEN

(KREIS PINNEBERG)



STAND: 08.11.2011



BEBAUUNGSPLAN NR. 99

"KASSBEERENTWIETE"

BEGRÜNDUNG

STADT UETERSEN

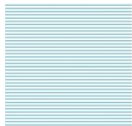
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 99 'KASSBEERENTWIETE'

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

TÖB-BETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
------------------------	------------------	--------------------------	----------------------

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	5
2	Planungsanlass und Planungsziele	6
3	Rechtlicher Planungsrahmen	7
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Landschaftsplan	7
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise	9
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.5	Ausschluss von Nutzungen	9
4.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen	9
4.7	Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)	9
4.8	Grundstückszufahrten und –zugänge	10
4.9	Äußere Gestaltung	10
5	Natur und Landschaft	11
5.1	Grünflächen	11
5.2	Anpflanzungen	11
6	Verkehrliche Erschließung	12
6.1	ÖPNV	12
6.2	Anbindung an das vorhandene Straßennetz	12
6.3	Innere Erschließung	12
7	Ver- und Entsorgung	13
7.1	Schmutz- und Regenwasser	13
7.2	Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation	13
7.3	Müllabfuhr	13
8	Eingriffsregelung	13
9	Umweltprüfung	14
10	Umweltbericht	14
10.1	Einleitung	14
10.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung	14
10.1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	16
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
10.2.1	Derzeitiger Umweltzustand	17

10.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	25
10.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	26
10.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
10.3	Zusätzliche angaben	27
10.3.1	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	27
10.3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung	28
10.4	Zusammenfassung	28
11	Altablagerungen	30
12	Denkmalschutz	30
13	Flächenbilanz	31
14	Kosten	31

Anlagen

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Teilfortschreibung des Landschaftsplanes

1 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETES, ALLGEMEINES

Das ca. 2,85 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage der Stadt Uetersen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Osten durch den Verkehrsweg Kassbeerentwiete,
- im Westen durch die Wohnbebauung Pastor-Boldt-Straße,
- 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. Die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne Nr. 89 und 79 stellen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die ersten beiden Bauabschnitte dar.

Die im Plangebiet ansässige Baumschule wird den Betrieb in absehbarer Zeit einstellen, so dass als weiterer Bauabschnitt eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen möglich ist. Beabsichtigt ist die Erschließung von Wohnbauflächen für max. 28 Wohneinheiten vorzugsweise in freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Durch den Bebauungsplan Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung geschaffen werden.

Abbildung 2 - Baukonzept des Wohngebietes (ohne Maßstab)



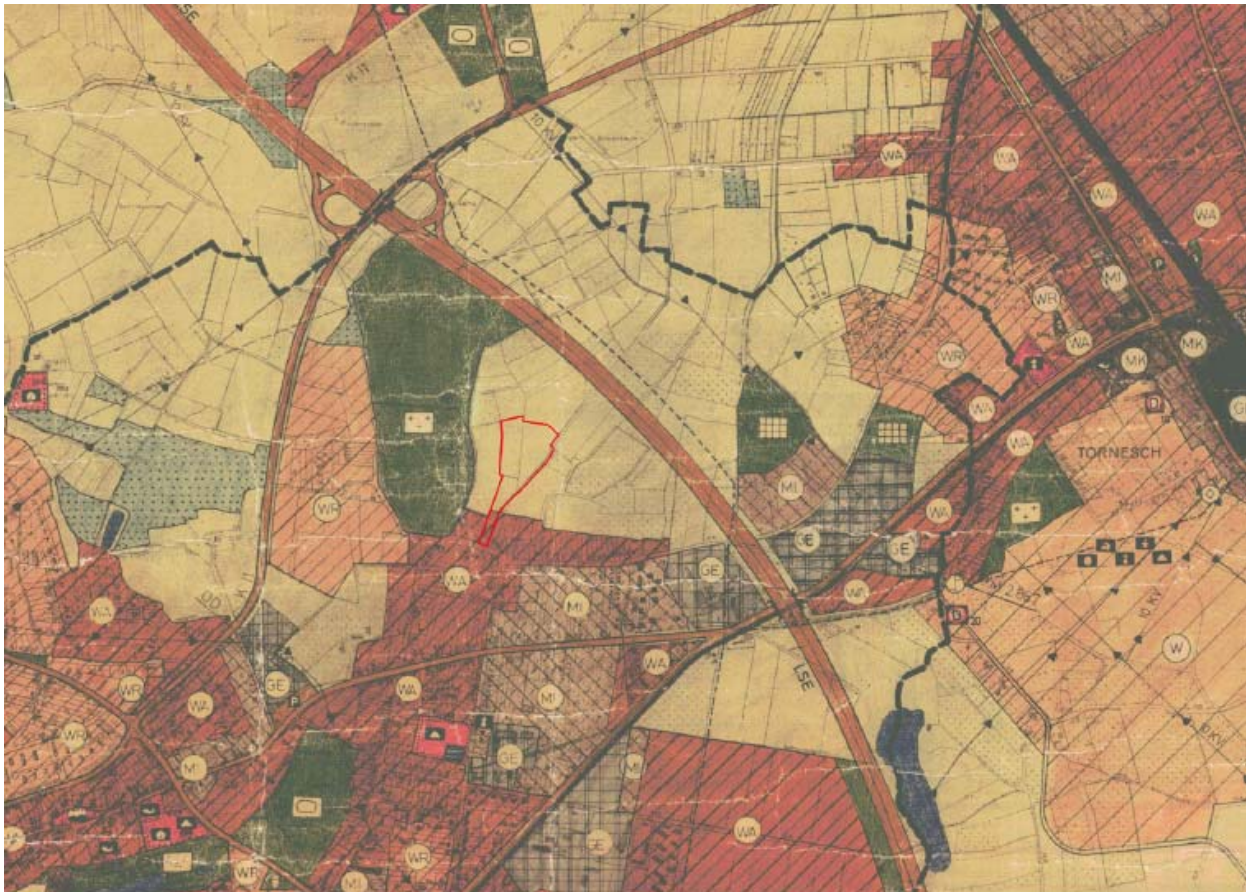
3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN

3.1 Flächennutzungsplan

Im zurzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Bereich zum größten Teil als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Baumschulnutzung“ dargestellt. Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Deshalb kann der Bebauungsplan Nr. 99 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. So wird im Parallelverfahren die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Mit dieser Änderung sollen für das Plangebiet anstelle von Flächen für die Landwirtschaft allgemeine Wohngebiete dargestellt werden.

Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Uetersen kennzeichnet diese Flächen ebenfalls als Baumschulflächen und weist auf markante Baumreihen hin, die zu erhalten und zu ergänzen sind.

Auch der Landschaftsplan der Stadt Uetersen soll parallel zur Bauleitplanung angepasst und fortgeschrieben werden. Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zur Teilfortschreibung des Landschaftsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 der Stadt Uetersen ist angehängt und somit Teil dieser Begründung. Für Einzelheiten wird auf die Anlage verwiesen.

Der untersuchte Bereich südlich des gehölzbestandenen Teiches, zwischen der Bebauung an der Pastor-Boldt-Straße und der Kassbeerentwiete ist aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich für die Ausweisung neuer Bauflächen geeignet.

Auf Eingriffe in den Boden durch neue Versiegelungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Kompensationsmaßnahmen zu reagieren.

Auf die Darstellung einer abschnittsweise neu anzupflanzenden Baumreihe westlich der Kassbeerentwiete sollte zugunsten des Erhaltes vorhandener Hecken im Zusammenhang mit dem östlich der Kassbeerentwiete über einen B-Plan bereits zum Erhalt festgesetzten Knick, verzichtet werden.

Einer Änderung des Landschaftsplanes für den Bereich des B-Planes Nr. 99 zur Anpassung an die gemäß 39. Änderung Flächennutzungsplan geänderten Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen steht aus landschaftsplanerischer Sicht nichts entgegen.

4 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) überplant.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Darüber hinaus sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls zulässig.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch sollen gebietsinterne Nutzungskonflikte von vorneherein ausgeschlossen und das Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr minimiert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

GRUNDFLÄCHENZAHL

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Bebauungsplan ist überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt um ggf. auch die Errichtung von Doppelhäusern mit einem vergleichsweise geringen Grundstücksanteil zu ermöglichen. Diese Festsetzung entspricht der in dem östlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Uetersen.

Ausnahme stellt das Quartier 5 dar. Für dieses bereits bebaute Grundstück wird am Bestand orientiert eine GRZ von 0,15 festgesetzt.

VOLLGESCHOSSE

Im Plangebiet sind – wie im Bereich östlich der Kassbeerentwiete - Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen möglich. Damit wird dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise auch im Einfamilienhausbau entsprochen.

GEBÄUDEHÖHE

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von OK Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis um obersten Punkt des Gebäudes darf nicht mehr als 11,00 m betragen.

4.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Auch diese Festsetzung orientiert sich an den planungsrechtlichen Vorgaben aus den benachbarten Baugebieten und greift so die dort vorhandenen Strukturen auf und führt diese fort.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Zum öffentlichen Straßenraum ist ein Mindestabstand von 3,0 m vorgesehen. Durch den Mindestabstand soll ein begrünter Vorgartenbereich entstehen, der als wichtiger Beitrag zur Gestaltung des Straßenbildes gewertet wird.

4.5 Ausschluss von Nutzungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese wären insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfs mit der angestrebten Nutzungs- und Bauungsstruktur nicht vereinbar.

Im Quartier 5 wird ein am Bestand orientierte Baufenster festgelegt.

4.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung wird die gewünschte Bauungsstruktur zusätzlich abgesichert.

4.7 Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf Flächen für Neuanpflanzungen oder zum Erhalt von Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind solche Anlagen jedoch nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind je Wohneinheit auf den Baugrundstücken mindestens 2 Stellplätze für Pkw (offen oder in Garagen/ Carports) zu errichten, um den vorhersehbaren Bedarf an Abstellmöglichkeiten außerhalb des öffentlichen Straßenraumes zu decken.

4.8 Grundstückszufahrten und –zugänge

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Grundstückszufahrten und –zugänge nur zu den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (30 km-Zone oder Mischfläche) angelegt werden. Neue Grundstückszufahrten und –zugänge direkt zur heutigen „Kassbeerentwiete“ sind damit künftig nicht mehr zulässig. Dieser Weg soll künftig Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben. Dadurch wird aber auch vermieden, dass die Heckenreihe entlang der „Kassbeerentwiete“ durch eine Vielzahl von versiegelten Grundstückszufahrten durchschnitten und beeinträchtigt wird.

Das Quartier 5 ist heute an die Kassbeerentwiete angeschlossen. Bis eine Anbindung an die neue Verkehrsfläche erfolgt, muss diese Anbindung im Rahmen des Bestandsschutzes bestehen bleiben.

4.9 Äußere Gestaltung

Damit das neue Baugebiet eine in den Grundzügen abgestimmte Gestaltung erfährt und in seine Nachbarschaft eingebunden ist, werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen orientieren sich auch an den entsprechenden Regelungen in den benachbarten Bebauungsplänen der Stadt.

FASSADEN

Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände sind Ziegelmauerwerk, Putz oder Holzverschalung herzustellen.

DÄCHER

Für Hauptgebäude sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig. Bei maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes darf die Dachneigung auch bis zu 55° betragen.

Bei Nebengebäuden, wie z.B. Garagen, Carports, Gerätehäusern oder bei Wintergärten darf die Dachneigung 0° bis 45° betragen.

EINFRIEDUNG

Als Einfriedung zur Verkehrsfläche ist auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen eine Laubgehölzhecke zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Grundstückseitig sind dahinter Zäune zulässig; die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen.

Durch (ausschließlich) Hecken als Einfriedung soll eine „grüne Klammer“ geschaffen werden, die für die vorhersehbar heterogen gestaltete Neubebauung einen einheitlichen Rahmen bilden und so zu einer insgesamt befriedigenden Gestaltung des Orts- und Straßenbildes beitragen soll. Damit die Hecken diese Funktion auch tatsächlich übernehmen können, sollten sie mindestens 1,0 m hoch sein. Damit jedoch im Bereich von Grundstücksausfahrten, Einmündungen und Kurven ausreichende Sichtverhältnisse gegeben sind, muss dort die Höhe auf 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) beschränkt werden.

Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass z. B. durch Hecken die verfügbare Straßenbreite auch auf längere Sicht gesehen nicht eingeschränkt wird.

5 NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen werden zunächst am nördlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Dadurch wird ein westlich vorhandener Grünzug fortgeführt und eine abschirmende Eingrünung des neuen Baugebietes zur freien Landschaft hin gesichert.

In der südlich anschließenden Grünfläche am westlichen Rand des Plangebietes liegt ein Graben, der das Niederschlagswasser aus den westlich angrenzenden Bereichen aufnimmt und deshalb erhalten bleiben muss. Die Grünfläche sichert den für die Grabenunterhaltung notwendigen Pflegestreifen und ermöglicht ggf. eine Wegeverbindung. Die Grünfläche dient außerdem dem Schutz der am Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen.

Ein weiterer Grünzug verläuft etwa in der Mitte des Plangebietes. Durch diese Grünfläche werden benachbart vorhandene Grünzüge miteinander verknüpft, so dass verkehrsarme fußläufige Verbindungen zwischen den alten und neuen Baugebieten geschaffen werden können.

Weitere Grünflächen werden ausgewiesen im Bereich der neuen bzw. umzugestaltenden Verknüpfungen zwischen vorhandenen und neu geplanten Verkehrsflächen.

5.2 Anpflanzungen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen (vor allem Hecken und einige Einzelbäume) sollen erhalten bleiben und so die Eingrünung des neuen Baugebietes gewährleisten. Durch punktuellen Anpflanzen von zusätzlichen Einzelbäumen soll der Straßenraum gegliedert und strukturiert werden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölzbestände (Hecken). Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der Erhaltungsfläche zu leisten.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Einzelbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, innerhalb einer mindestens 12 m großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Vegetationsflächen sind gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze (Bäume) ist an Ort und Stelle gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Im Kronenbereich der Bäume sind Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Bodenversiegelungen nicht zulässig.

6 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

6.1 ÖPNV

Die nächste Haltestelle „Uetersen, Schröders Tanne“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) an der Straße „Tornescher Weg“ und wird von der im Rahmen des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) betriebenen, Buslinie Nr. 6661 „Uetersen Buttermarkt - - Tornesch Klaus-Groth-Schule“ bedient. Die Buslinie 6661 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und Buslinien an.

Die Haltestelle befindet sich allerdings außerhalb des im Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg 2009-2013 für diese Raumkategorie (städtisch Strukturiert) definierten Haltestelleneinzugsbereichs von 400 m (Radius). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 liegt somit außerhalb des Einzugsbereiches des vorhandenen ÖPNVs.

6.2 Anbindung an das vorhandene Straßennetz

An das vorhandene Straßennetz wird das Plangebiet über die Kassbeerentwiete, die Hochfeldstraße und weiter z. B. über die Lesekampstraße an den Tornescher Weg (Kreisstraße K 20) angebunden. Die vorhandenen Straßenquerschnitte im Bereich der Hochfeldstraße östlich und westlich von Schröders Tannen können die zusätzlichen Verkehre abwickeln. Die Einsatzgrenzen der Straßenräume werden deutlich unterschritten.

Über die Kassbeerentwiete kann in nördlicher Richtung auch die Gemeinde Heidgraben erreicht werden.

6.3 Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Kassbeerentwiete, im Bereich zwischen den bebauten Grundstücken an der Hochfeldstraße. Da allerdings der vorhandene Straßenquerschnitt bereits heute an seiner Einsatzgrenze ist wird dieser entsprechend, ab der Hochfeldstraße, auf 7 m aufgeweitet. Dabei soll ein einseitiger Gehweg angelegt werden. Ohne diese bauliche Maßnahmen wäre eine Anbindung auch noch des neuen Plangebietes nicht möglich.

Die aufgeweitete Straße (30 km/h Zone), verläuft zunächst weiter etwa mittig durch das Plangebiet und knickt dann zu der zweiten Anbindung an die bestehende Kassbeerentwiete im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ab. In diesem Bereich der Kassbeerentwiete bildet sich der Knotenpunkt zu dem nördlichen Anschluss des B-Planes 89.

Die bestehende Kassbeerentwiete wird zwischen den beiden Zufahrten zu einem Geh- und Radweg umfunktioniert.

Des Weiteren wird der nördliche Teil der Bebauung durch eine zusätzlich Einbahnstraße, innerhalb des Plangebietes, erschlossen. Diese hat ihre Zu- und Abfahrt zu der neu angelegten Haupteerschließung.

Eine zusätzliche Erschließung über die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildete Pastor-Boldt-Straße soll nicht erfolgen. Vorgesehen sind lediglich fußläufige Verbindungen zwischen den beiden Baugebieten.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Schmutz- und Regenwasser

Das Kanalnetz in Uetersen wird durch die Abwasserentsorgung Uetersen GmbH betrieben.

Der Versorgungsträger sieht die die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserleitungen im Plangebiet vor. Die Planung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung hat in enger Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH zu erfolgen.

7.2 Strom-, Wasser- und Gasversorgung, Telekommunikation

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation der geplanten Neubebauung werden durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorzusehen.

7.3 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen.

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 des Bebauungsplanes 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 Umweltbericht¹ darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

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

10 UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung¹

10.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

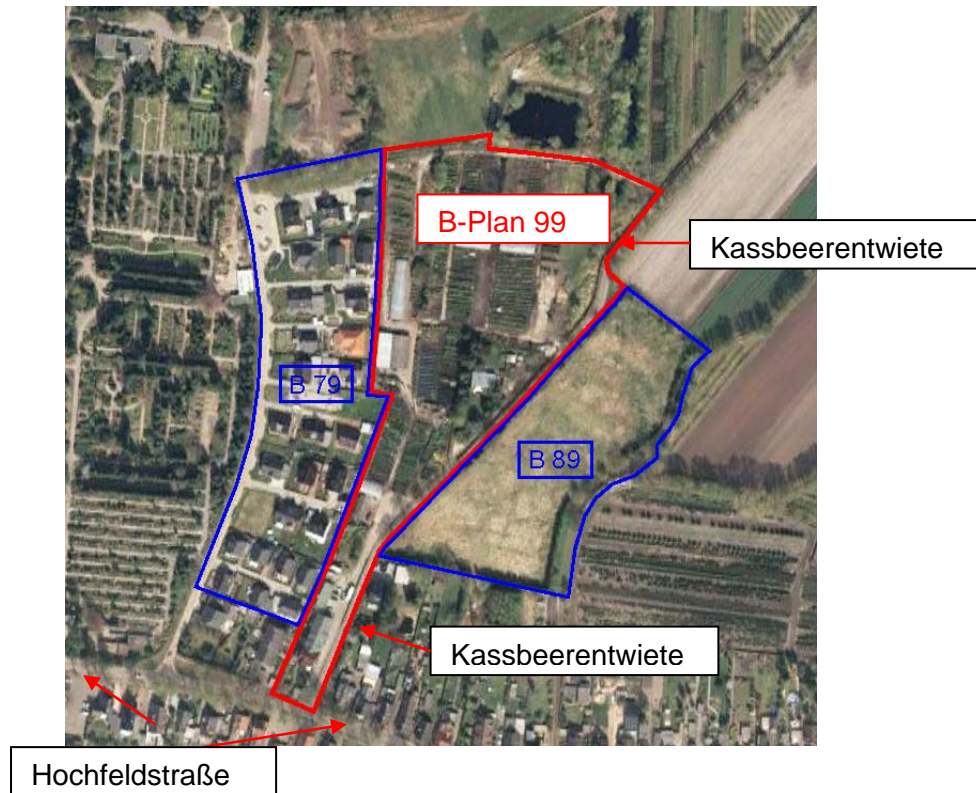
Die Stadt Uetersen plant am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Uetersen, nördlich der Bebauung an der Hochfeldstraße und westlich der Kassbeerentwiete, neue Wohnbauflächen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bereitzustellen.

Das Plangebiet (Flurstücke 34/2, 34/3, 35/1 und Teilbereiche der Flurstücke 34/5 und 36) wird derzeit überwiegend als Baumschulfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Süden ist ein Bereich mit Wohngebäuden integriert. Die Wohnbaufläche sowie der nördlich daran anschließende Teil der Baumschulfläche wird zur Kassbeerentwiete durch Hecken eingegrünt.

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.79 und 89).

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



Für dieses Vorhaben soll durch eine verbindliche Bauleitplanung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden. Deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 99 aufgestellt.

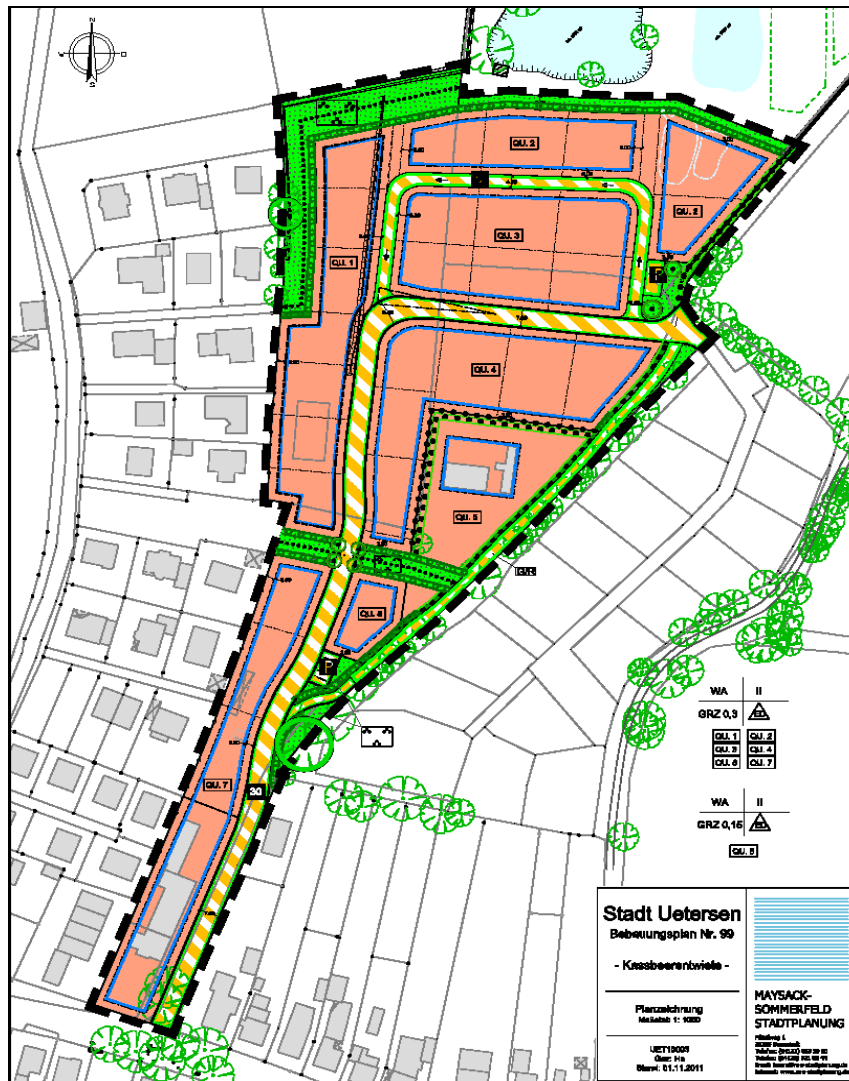
Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit einer überwiegend zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 sowie öffentliche Verkehrsflächen vor. Im Bereich einer vorhandenen Wohnbaufläche wird bestandsabdeckend eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Zur Schaffung begrünter interner Wegeverbindungen werden öffentliche 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. 3 ha.

Wohnbauflächen	2,020 ha
Verkehrsflächen	0,450 ha
Öffentliche Grünflächen	0,350 ha
Private Grünflächen	0,030 ha
Bruttobauland (gesamt)	2,850 ha



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 Grünzäsur dargestellt; die Grünzäsur 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Parallel zur B-Planaufstellung wird im Rahmen einer 39. Änderung des F-Planes die Darstellung von Wohnbauflächen vorgenommen.

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Uetersen (festgestellt 1999) stellt für das Plangebiet neben kleineren Wohnbauflächen überwiegend Baumschulflächen sowie randlich der Kassbeerentwiete 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.

Schutzgut Landschaft Das Ortsbild des Plangebietes ist aufgrund seiner überwiegenden Ausprägung als Baumschulfläche und teilweise als Baufläche im Zusammenhang mit seiner Ortslage zwischen zwei Neubau-Wohnflächen als Übergangsstadium zwischen landschaftlich und städtisch geprägt zu bezeichnen. Das Gebiet wird zur Kassbeerentwiete überwiegend durch Hecken eingegrünt.

Im Eingangsbereich zum Gebiet befinden sich nördlich der Hochfeldstraße/ westlich der Kassbeerentwiete 2 prägende Birken mit Kronendurchmessern von 10 m und 15 m und Stammdurchmessern von 0,50 m und 0,60 m.

Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum der Baumschulflächen auf der Geest. Der Bereich wird im Landschaftsplan als ‚Landschaftsbildraum mit beeinträchtigter Erscheinungs- und Strukturqualität‘ bezeichnet.

Bewertung

Die Hecken stellen unbedingt erhaltenswerte landschaftliche Elemente für das Ortsbild dar, die Teil der Kulturlandschaft sind. Aufgrund der notwendigen Verbreiterung der Kassbeerentwiete können die beiden prägenden Birken im Eingangsbereich nicht erhalten werden.

Durch die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bei Erhalt und Ergänzung der randlichen Heckenstrukturen und dem Erhalt einer prägenden Eiche sowie Baum-Neupflanzungen im Bereich der neuen öffentlichen Grünflächen wird das Landschaftsbild zwar verändert, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

SCHUTZGUT MENSCH

Beeinträchtigung durch Lärm/ Abgase

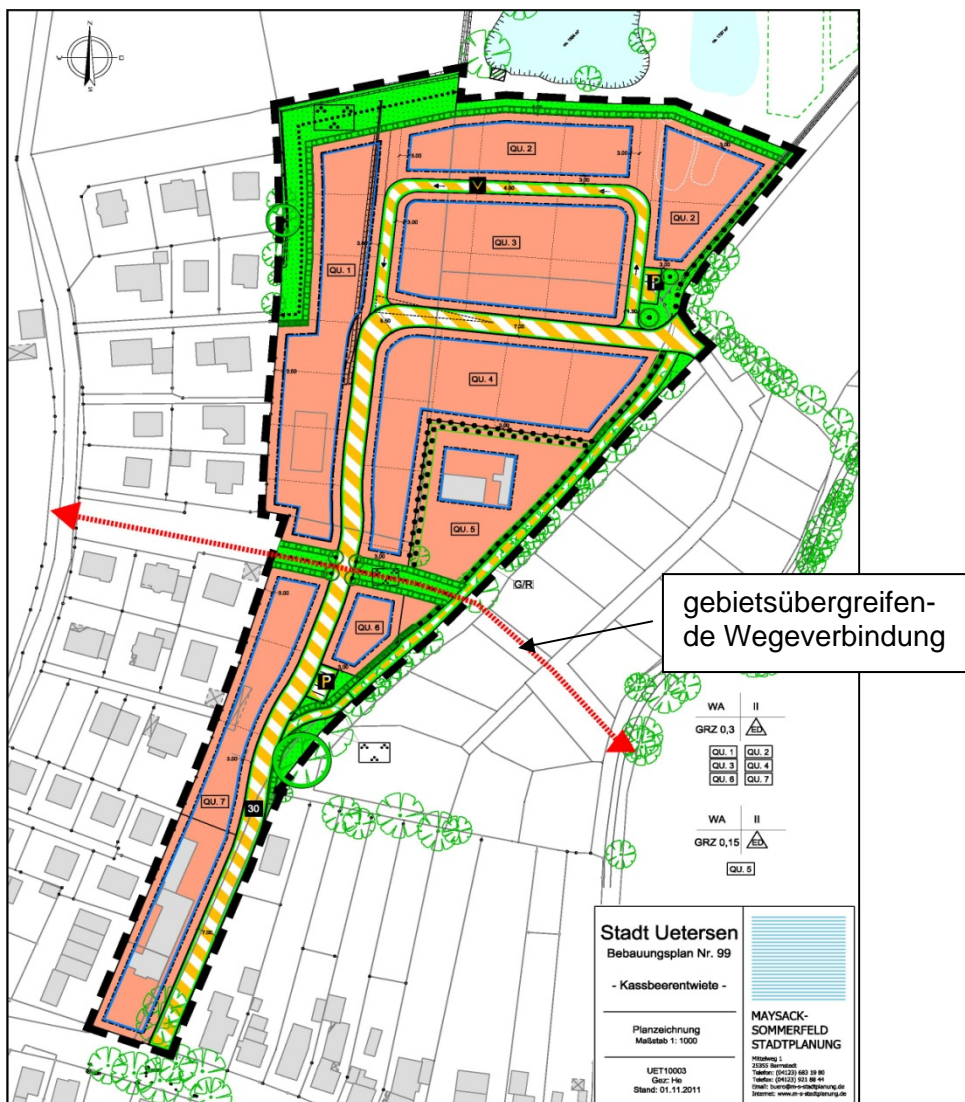
Das Plangebiet wird als Baumschul- und Wohnbaufläche und die Kassbeerentwiete überwiegend durch Anliegerverkehr genutzt. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) haben zeitlich begrenzt zu einer Vorbelastung des Plangebietes geführt. Durch die geplante bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen ist keine erhebliche wechselseitige Beeinträchtigung zu erwarten.

Bewertung

Durch die Schaffung von 28 neuen Baugrundstücken für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der Schaffung einer gebietsinternen Erschließungsstraße mit Anbindung an die Kassbeerentwiete findet zwar eine verkehrsbedingte Erhöhung von Lärm- und Abgasemissionen statt, die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden aber auch zukünftig tagsüber und nachts eingehalten, sodass keine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit zu erwarten ist.

Erholungsnutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt und steht damit der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Die Kassbeerentwiete dient derzeit als schwach befahrene Straße für Fußgänger und Radfahrer der Erholungsnutzung zwischen Uetersen im Süden und Heidgraben im Norden.



Bewertung

Das Plangebiet dient damit derzeit nur sehr untergeordnet der Erholungsnutzung. Durch die geplante Baugebietsentwicklung findet keine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzung statt. Durch die Festsetzung von Öffentlichen Grünflächen mit integrierten Wege-

verbindungen werden kleinräumig Verbesserungen für die Erholungsnutzung erreicht. Durch eine gebietsübergreifende Vernetzung der zentralen öffentlichen Grünstreifen in den B-Plangebiet 79, 89 und 99 kann ein Synergieeffekt erreicht werden.

SCHUTZGUT BODEN

Relief

Das überplante Gebiet weist Höhen zwischen etwa 9,50 m ü.NN (im Nordosten) und ca. 11,00 m im Süden auf; im Mittel liegt das Gelände auf ca. 10,50 m. Das Gelände fällt damit von Süden nach Nordosten um ca. 1,50 m (=0,4 %) ab.

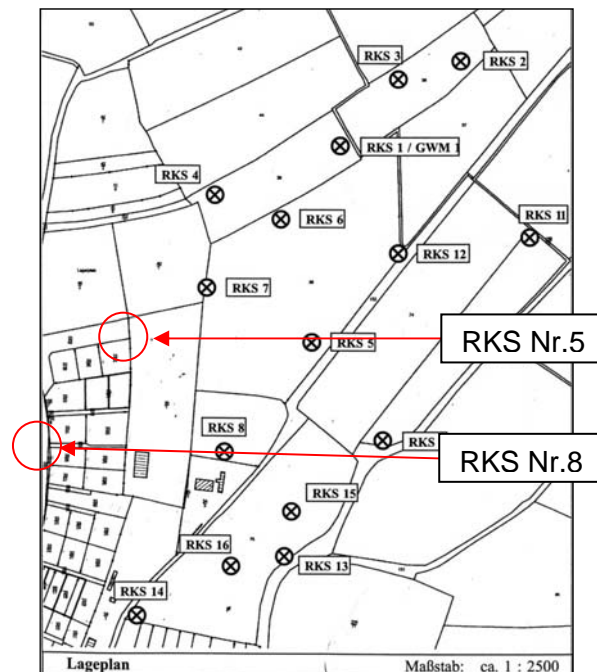
Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist demnach überwiegend unversiegelt.

Im Plangebiet sind als Geestböden die Bodentypen Hortisol und vergleyter Hortisol-Podsol vorhanden, die durch intensive Bodenbearbeitung in Baumschulen entstanden sind. Unter einem mächtigen Mischhorizont aus Sand lagert ab ca. 3 m unter Geländeoberkante Geschiebemergel.

Im Rahmen einer Baugrundvorerkundung durch das Geologische Büro Thomas Voß wurden zur Beurteilung der allgemeinen Baugrundverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit des Bodens zwischen dem 29.7.2005 und dem 24.8.2005 auf der zu untersuchenden Fläche 16 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 6,00 m unter Geländeoberkante vorgenommen.

Das B-Plangebiet Nr.99 ist nur ein Teilbereich des Untersuchungsraumes; die Bohransatzpunkte RKS Nr. 5 und 8 befinden sich innerhalb des B-Plangebietes. Die Größe des gesamten Untersuchungsraumes entspricht der Teilfläche A der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses (18.01.2007).



Lageplan (Bohrpunkte 1 – 16 für Rammkernsondierungen)

Text-Auszug (Zitat) aus Gutachten Baugrundvorerkundung vom Büro Thomas Voß:

Beschreibung der Bodenschichten

Mutterboden wurde in einer Mächtigkeit zwischen 0,30 und 0,50 m erbohrt. Hierbei handelt es sich meist um einen humosen, schluffigen Sand.

Unter den Mutterboden wurde bis 2,20/3,10 m u. GOK **Dünensand** erbohrt. Der Dünensand setzt sich aus einem stark feinsandigen Mittelsand zusammen. Der Bohrfortschritt lässt auf eine überwiegend mitteldichte, teilweise lockere Lagerung schließen. An der Basis ist der Sand teilweise schwach organisch. Der Dünensand wird von **pleistozänen (eiszeitlichen) Sedimenten** unterlagert. Sie setzen sich überwiegend aus Geschiebemergel und stellenweise Sand zusammen.

Der **Geschiebemergel** hat eine vorwiegend **steife und steif bis halbfeste Konsistenz**. Im oberen Bereich ist er **teilweise aufgeweicht**. Der **Sand** tritt in unterschiedlichen Korngrößenverteilungen auf. Der Bohrfortschritt lässt auf eine überwiegend **mitteldichte bis dichte Lagerung** schließen.

Beschreibung der Grundwasserverhältnisse

In den offenen Bohrlöchern wurden Wasserstände zwischen 1,10 und 1,60 m u. GOK festgestellt. Der Dünensand stellt einen oberen, offenen Grundwasserleiter mit gut leitenden Eigenschaften dar.

Der im untersuchten Gebiet angetroffene Grundwasserspiegel wird von mehreren Faktoren beeinflusst.

In dem Gebiet sind Teiche angelegt. Aus einem der Teiche (bei RKS 7) wird Wasser für den Betrieb der Baumschule in großem Umfang entnommen. Die Entnahme führt zur Ausbildung eines Absenkungstrichters in unmittelbarer Nähe der Teiche. Daher wurde in RKS 7 ein relativ niedriger Grundwasserspiegel von 1,20 m u. GOK festgestellt. Während der Geländearbeiten konnte eine Schwankung des Teichwasserspiegels von ca. 0,50 m beobachtet werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser, das im westlich anschließenden Neubaugebiet „Pastor-Boldt-Straße“ anfällt, wird in einen Graben in das untersuchte Gebiet geleitet. Ca. 15 m südlich der Bohrung RKS 1 befindet sich im Graben ein Ölabscheider, wodurch im Graben ein relativ hohes Vorflutniveau gehalten wird.

Beurteilung der allgemeinen Baugrundverhältnisse

Die allgemeinen Baugrundverhältnisse werden bezüglich der Tragfähigkeit des Untergrundes als „gut“ eingestuft.

Der Mutterboden ist als Baugrund ungeeignet und vollständig zu entfernen. Der Dünensand, die pleistozänen Sande und der steife Geschiebemergel stellen sehr gut tragfähige Bodenschichten dar.

Der in RKS 13 und RKS 15 angetroffene weich bis breiige Geschiebelehm zeigt deutlich schlechtere Tragfähigkeitseigenschaften dar; bei unterkellerten Gebäuden ist eine Entnahme voraussichtlich notwendig.

Unterstellte Gebäude sind im Grundwasser und Grundwasserschwankungsbereich wasserdicht gegen drückendes Wasser geschützt auszuführen. Zur Herstellung der Baugruben sind Grundwasserabsenkungen mittels geschlossener Wasserhaltung (z.B. Spüllanzen) notwendig. Bei der weiteren Planung sollte der relativ hohe Grundwasserspiegel berücksichtigt werden. Als mögliche Maßnahmen kommen Geländeauffüllungen oder eine Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge einer Absenkung des Vorflutniveaus in den Gräben in Frage.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut ‚Boden‘

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, das im Rahmen der Umweltprüfung zum B-Plan² bilanziert wird.

Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehenden Bauflächen und die versiegelten Wege- und Platzflächen im Bereich der Baumschulfläche sowie die Fahrspur in der Kasserentwiete bereits teilversiegelt (25%).

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. Bei der öffentlichen Grünfläche ist für neue Wege von ca. 400 qm Versiegelung mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen auszugehen.

Im Bereich der Verkehrsfläche Kasserentwiete 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. m²]			Planung [ca. m²]		
	versiegelt	offen	gesamt	versiegelt	offen	gesamt
Baumschulfläche	4.150	18.050	22.200	---	---	---
Bauflächen	1.600		4.250	---	---	---
Verkehrsfläche	1.250	800	2.050	4.500	---	4.500
Grünflächen	---	---	---	400	3.400	3.800
<u>Bauflächen (WA)</u>	---	---	---			
- GRZ 0,30 + 50 %				8.150	9.950	18.100
- GRZ 0,15 + 50 %				500	1.600	2.100
Plangebiet (gesamt)	7.000	21.500	28.500	13.550	14.950	28.500

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 13.550 qm zu, wodurch aufgrund der vorhandenen Bestandsversiegelung von 7.000 qm eine auszugleichende Neuversiegelung von 6.550 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 Neuversiegelung im Bereich eines bisher überwiegend unversiegelten Bodens als erheblich anzusehen.

² 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	7.000 m ²
- Planung	13.550 m ²
Neuversiegelung	6.550 m ²
Kompensationsfaktor	0,5
Kompensationsbedarf -Versiegelung-	3.275 m ²

Für den Kompensationsbedarf von ca. 3.280 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 (1a) 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 zur Zeit 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 Bereich des Plangebietes sind 2 **Oberflächengewässer** in Form von Gräben vorhanden. Zwei im Nordosten bisher im Plangebiet befindliche Teichanlagen wurden im Vorgriff auf die geplante Bauflächenausweisung bis auf das umgebende Geländeniveau verfüllt. 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.89 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 des derzeitig gering versiegelten Bodens mittelwertig.

Bewertung

Da das Plangebiet derzeit gering versiegelt ist, sind durch die Baugebietsausweisung negative Veränderungen des Ortsklimas zu erwarten. Durch die geplante Begrenzung der Versiegelung mittels Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,15 und 0,30 findet eine Minimierung der Beeinträchtigung statt. Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen 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

Im Bebauungsplan sind die Heckenstrukturen der Kulturlandschaft 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 zu ca. 25 % versiegelt (Gebäude, Wege- und Platzflächen).

Die unversiegelten Flächen sind überwiegend als Baumschul-Anzuchtflächen und im Bereich der Wohnbaufläche als Garten ausgebildet.

Das Plangebiet wird in der nördlichen Hälfte 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) und zwei Birken (Stammdurchmesser 0,60 m und 0,50 m und Kronendurchmesser 15,00 m und 10,00 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 bereits beeinträchtigt 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 verfüllten Teiche innerhalb des Plangebietes 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 § 42 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 Feldermäuse, 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 voraussichtlich 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 vorgezogener Verfüllung von zwei Teichen im nordöstlichen Teil des Plangebietes, gegeben.

Das Plangebiet besitzt für die europarechtlich geschützten **Fledermäuse** potentiell nur eine geringe Bedeutung. Der Knick an der Kasserentwiete (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, die anderen Bäume stehen im Geltungsbereich des B-Planes Nr.89. Die Eiche mit einem Kronendurchmesser von 19,00 m und einem Stammdurchmesser von 1,00 m wird 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 den Erhalt und die Ergänzung der 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.

*10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands***SCHUTZGUT BODEN****Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 7.2.1 ermittelten erheblichen, wenig erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als erheblich bewertet. Durch die Schaffung von ca. 3.280 qm externer Ausgleichsflächen können die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Schutzgut Landschaft Durch die langfristige Sicherung und Ergänzung der wertvollen randlichen Heckenstrukturen und einzelner Bäume können Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild minimiert werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Versiegelung bisher als Baumschul-Anzuchtflächen genutzter Freiflächen werden Tieren und Pflanzen Lebensräume entzogen. Bei Umsetzung der geplanten internen und externen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, das heißt wenn Gehölzbestände geschützt werden und für die Bodenversiegelungen ausreichend Ausgleichsflächen geschaffen werden, verbleiben keine erheblichen Verschlechterungen.

Schutzgüter Mensch, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und andere Sachgüter 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.

NULLVARIANTE

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände vermutlich weiterhin landwirtschaftlich als Baumschulfläche genutzt werden.

Aufgrund der Ortsrandlage, im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen und der anhaltenden Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen in landschaftlich reizvoller Lage mit guter Anbindung an eine bestehende Infrastruktur würde das Plangebiet immer wieder für eine Bebauung ins Gespräch kommen.

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.

Nur wenn alle Gehölzbestände dauerhaft erhalten und durch Festsetzung geschützt werden, verbleiben keine erheblichen Verschlechterungen, andernfalls sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und damit europarechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgendem Teilbereich:

- Berücksichtigung der Neuversiegelung (Schutzgut Boden)
- Berücksichtigung des EU-Artenschutzes (Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- 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, sowie zur Schaffung interner Wegeverbindungen
- 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

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden Alternativen für die geplante Ausweisung neuer Wohnbauflächen untersucht.

Standort

Die Stadt Uetersen hat verschiedene mögliche Flächen dahingehend geprüft, ob sie bezüglich der notwendigen Größe und Verfügbarkeit den Anforderungen für ein zeitnah zu realisierendes neues Wohngebiet genügen.

Anderweitige Entwicklungsbereiche bestehen aus Baulücken und Brachflächen innerhalb des Siedlungsbereiches. Diese verschiedenen Innenbereichsflächen sollen über Bebauungspläne der Nachverdichtung zugeführt werden.

Aufgrund der komplizierten Eigentums- und sonstigen Fragen sind diese Flächen kurzfristig jedoch nicht verfügbar.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanung wurde das Plangebiet zum Erhalt der großen Teiche und feuchten Wiesenflächen im Norden verkleinert.

Im Rahmen der Erstellung eines Bebauungskonzeptes für den verkleinerten Bereich wurden 3 Varianten mit unterschiedlichen Anbindungen an die Kassbeerentwiete und die beiden angrenzenden Baugebiete erarbeitet. Zur Weiterentwicklung ausgewählt wurde die Variante, in der die baumbestandenen Bereiche der Kassbeerentwiete am besten erhalten und in einen landschaftlich reizvollen Geh- und Radweg umgewandelt werden konnten.

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 § 42 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf einer bisher landwirtschaftlich als Baumschulfläche genutzten Fläche ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 99 wird aus der parallel aufzustellenden 39. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

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 begrünten internen Wegeverbindung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

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

Schutzgut

Bewertung des Vorhabens (mit kurzer Erläuterung)

Mensch

Umweltverträglich

Durch die Baugebietsentwicklung findet keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm statt. Die Erholungsfunktion wird durch die Schaffung öffentlicher Grünflächen und neuer Fuß- und Radwegeverbindungen verbessert.

Tiere und Pflanzen

Umweltverträglich

Durch die Überplanung der Baumschulfläche findet ein Eingriff in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen statt, der aber nicht als erheblich zu bewerten ist, da ausreichend ähnliche Flächen im näheren Umfeld vorhanden sind. Durch den Erhalt der randlichen Gehölzbestände ist der Eingriff für Tiere und Pflanzen insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.

Boden	<p>Erhebliche Auswirkungen Durch die geplante Versiegelung auf den Bau- und Verkehrsflächen findet eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen statt.</p> <p>Durch die Schaffung einer 3.280 qm großen, naturnah zu gestalten- den/entwickelnden Ausgleichsfläche kann der Eingriff kompensiert werden, sodass insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung verbleibt.</p>
Wasser	<p>Umweltverträglich 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>
Luft	<p>Umweltverträglich Es sind keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität, insbesondere keine Grenzwertüberschreitungen von Luftschadstoffen wie Feinstäuben und Stickstoffdioxid zu erwarten.</p>
Klima	<p>Umweltverträglich Keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas.</p>
Landschaft	<p>Umweltverträglich Durch den Erhalt der randlichen Gehölzbestände und ergänzenden Neupflanzungen von Einzelbäumen und Hecken findet eine landschaftstypische Eingrünung der Bau- und Verkehrsflächen statt, eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten.</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Umweltverträglich Keine erhebliche Beeinträchtigung, da die Heckenstrukturen der Kulturlandschaft zum Erhalt festgesetzt sind.</p>
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	<p>Umweltverträglich Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen der Böden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zur Speicherung von Niederschlagswasser. Aufgrund der nur teilweisen Versiegelung kommt der Sicherung und Aufwertung der nicht überbaubaren Bereiche durch entsprechende Festsetzungen eine besondere Bedeutung zu. Für die Bodenversiegelung wird dem Plangebiet eine naturnah aufzuwertende Fläche als Ausgleich zugeordnet. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung im Gebiet nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird einem Bereich unmittelbar nördlich des Plangebietes zur Rückhaltung zugeleitet. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind damit 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 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 im Bebauungsplan Nr. 99 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Wohngebiet	2,02
Quartier 1	0,35
Quartier 2	0,35
Quartier 3	0,34
Quartier 4	0,38
Quartier 5	0,21
Quartier 6	0,06
Quartier 7	0,33
Verkehrsflächen	0,45
Verkehrsfläche, 30km/h Zone	0,28
Fahrradwege	0,07
Verkehrsflächen / Einbahnstraße	0,08
Öffentliche Parkfläche	0,02
Öffentliche Grünflächen	0,35
Private Grünflächen	0,03
Räumlicher Geltungsbereich	2,85

14 KOSTEN

Angaben zu den Kosten, die der Stadt aus der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehen werden, sind zurzeit noch nicht möglich. Die Stadt geht jedoch davon aus, dass alle Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung amgebilligt.

Uetersen, den

.....
Bürgermeisterin

randlich der Kassbeerentwiete abschnittsweise eine neu anzupflanzende Baumreihe dar. Im Nordwesten wird ein angrenzender Knick dargestellt.
Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als ‚zusammenhängendes Baumschulgebiet auf der Geest/ Teillandschaftsraum 2‘ aus.

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

Ausschnitt aus festgestelltem Landschaftsplan mit Änderungsgebiet

1.3 Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet wird derzeit überwiegend als Baumschulfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Osten ist ein kleiner Bereich mit Wohngebäuden integriert. Die Wohnbaufläche sowie der nördlich daran anschließende Teil der Baumschulfläche wird zur Kassbeerentwiete durch Hecken eingegrünt. Die Erschließung erfolgt derzeit 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 an. Im Osten und Westen wurden bereits neue Wohnbauflächen entwickelt (B-Plan Nr.79 und 89).



Tiere und Pflanzen	<p>Das Plangebiet ist durch Gebäude, Wege- und Platzflächen zu ca. 1/5 versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind überwiegend als Baumschul-Anzuchtflächen und im Bereich der Wohnbaufläche als Garten ausgebildet. Das Plangebiet wird in der nördlichen Hälfte zur Kasserentwiete hin durch eine Buchenhecke begrenzt. Im Nordwesten befindet sich ein gehölzbestandener Graben, im Bereich der Kasserentwiete ist eine große Eiche vorhanden. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich Teiche, Gräben und feuchte Grünlandflächen, die als potenzieller Amphibienlebensraum anzusehen sind.</p> <p>Das Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur als bereits beeinträchtigter Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden.</p>
Landschaftsbild und Erholungsnutzung	<p>Das Plangebiet gehört zum Landschaftsraum der Baumschulflächen auf der Geest. Der Bereich wird im Landschaftsplan als ‚Landschaftsbildraum mit beeinträchtigter Erscheinungs- und Strukturqualität‘ bezeichnet. Das Landschaftsbild des Änderungsgebietes ist aufgrund</p>

	<p>seiner überwiegenden Ausprägung als Baumschulfläche und teilweise als Baufläche im Zusammenhang mit seiner Ortslage zwischen zwei Neubau-Wohnflächen als Übergangsstadium zwischen landschaftlich und städtisch geprägt zu bezeichnen. Randliche Hecken und wenige größere Bäume sind als landschaftlich prägend anzusehen.</p> <p>Der überwiegende Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt und steht damit der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Die Kasseerentwiete dient derzeit für Fußgänger und Radfahrer der Erholungsnutzung.</p>
Boden und Wasser	<p>Im Mittel liegt das Gelände auf ca. 10,50 m ü.NN und fällt von Süden nach Nordosten leicht ab.</p> <p>Im Änderungsgebiet sind als Geestböden die Bodentypen Hortisol und vergleyter Hortisol-Podsol vorhanden, die durch intensive Bodenbearbeitung in Baumschulen entstanden sind.</p> <p>Unter einem mächtigen Mischhorizont aus Sand lagert ab ca. 3 m unter Geländeoberkante Geschiebemergel.</p> <p>Das Plangebiet ist derzeit durch die bestehenden Gebäude, Wege- und Platzflächen sowie die Fahrspur in der Kasseerentwiete bereits teilversiegelt.</p> <p>Das Grundwasser steht mit ca. 1,00 m bis 1,50 m unter Geländeoberfläche relativ hoch an. Im nördlichen Bereich des Gebietes sind als Oberflächengewässer Gräben vorhanden. Zwei Teichanlagen im Nordosten wurden verfüllt. Im nördlichen Plangebietsanschluss befindet sich ein großer gehölzgesäumter Teich.</p>
Luft und Klima	<p>Die klimatische Funktion des Änderungsgebietes in Bezug auf Frischluftproduktion und Ausgleichsfunktion ist aufgrund des derzeitig gering versiegelten Bodens und der Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als mittelwertig einzustufen.</p>

1.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Änderung der Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen*.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Baumaßnahmen vorbereitet, die einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft darstellen können. Da der Landschaftsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst werden soll, sind die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt zu bewerten.

Tiere und Pflanzen	Im Änderungsbereich werden größtenteils überbaute Flächen oder landwirtschaftlich intensiv genutzte Bereiche mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen überplant und es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eingriffe in den wertvolleren Gehölzbestand sind zu vermeiden. Zu den nördlich angrenzenden Teich- und Wiesenflächen muss eine deutliche Abgrenzung erfolgen.
Landschaftsbild und Erholungsnutzung	Wenn zur optischen Einbindung der Bauflächen die vorhandenen Hecken und prägende Bäume erhalten und in der Planung durch neue Gehölzstrukturen ergänzt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten Da das Plangebiet derzeit überwiegend keiner Erholungsnutzung dient, können im Zusammenhang mit neuen Wohnbauflächen durch Schaffung öffentlicher Wegeverbindungen Verbesserungen für die Erholungsnutzung erreicht werden.
Luft und Klima	Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima sind aufgrund der Darstellung von Wohnbauflächen im Bereich bisher bereits durch Teilversiegelung und intensive Baumschulwirtschaft vorbelasteten Gebiet nicht zu erwarten.
Boden und Wasser	Die Überbauung bislang offener Böden bewirkt einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Bei den bereits bebauten Bereichen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Auf die unvermeidlichen Eingriffe durch neue Versiegelungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Kompensationsmaßnahmen zu reagieren.

2 Fazit

Der untersuchte Bereich südlich des gehölzbestandenen Teiches, zwischen der Bebauung an der Pastor-Boldt-Straße und der Kassbeerentwiete ist aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich für die Ausweisung neuer Bauflächen geeignet.

Auf Eingriffe in den Boden durch neue Versiegelungen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Kompensationsmaßnahmen zu reagieren.

Auf die Darstellung einer abschnittsweise neu anzupflanzenden Baumreihe westlich der Kassbeerentwiete sollte zugunsten des Erhaltes vorhandener Hecken im Zusammenhang mit dem östlich der Kassbeerentwiete über einen B-Plan bereits zum Erhalt festgesetzten Knick, verzichtet werden.

Einer Änderung des Landschaftsplanes für den Bereich des B-Planes Nr. 99 zur Anpassung an die gemäß 39. Änderung Flächennutzungsplan geänderten Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen* steht aus landschaftsplanerischer Sicht nichts entgegen.