

Stadt Uetersen

Begründung zur 53. Änderung des Flächennutzungsplans „Tornescher Weg - Ost“

für das Gebiet südlich der Straße Tornescher Weg, nördlich der
Wohnbebauung Ohrbrook und östlich des Grundstückes Tornescher
Weg 116

Teil 1: Städtebaulicher Teil

Stand: Vorlage zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 22.07.2020

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bauassessor Gerd Kruse
Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner
B.Sc. Mona Borutta

Umweltbericht:

Dr. rer. nat. Wiebke Hanke

Inhalt:

1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets / Bestand	3
3.	Planungsvorgaben	4
3.1.	Ziele der Raumordnung	4
3.2.	Wirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3.	Alternativenprüfung	7
3.4.	Bewirtschaftung.....	9
4.	Geplante Darstellungen	9
5.	Denkmalschutz / Archäologie.....	10
6.	Erschließung	10
	Öffentlicher Personenverkehr (ÖPV).....	10
7.	Ver- und Entsorgung	11
8.	Altlasten	11
9.	Bodenmanagement	11
10.	Immissionsschutz.....	12
11.	Umweltbericht.....	12
12.	Flächen und Kosten.....	12

1. Planungsanlass und Verfahren

Anlass für diese Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht, auf einer ehemaligen Baumschulfläche Wohnbebauung zu ermöglichen. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wird ein „Waldkindergarten“ geplant. Der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Betreuungsangeboten in der Stadt Uetersen und im Kreis Pinneberg soll damit entgegengekommen werden.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Tornescher Weg - Ost“ der Stadt Uetersen. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung laufen im Verfahren parallel. Neben dem Umweltbericht wurde eine schalltechnische Untersuchung und ein Bodengutachten erstellt.

2. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Uetersen, nördlich der Wohnbebauung an der Straße Ohrbrook/Weidenkamp, östlich des Grundstückes Tornescher Weg 116 sowie südlich der Bebauung Tornescher Weg Nr. 118. Westlich des Plangebiets liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzt ein Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet ist derzeit geprägt durch eine landwirtschaftliche Nutzung bestehend aus einem ausgewachsenen Baumschulbestand und in Nord-Süd Richtung verlaufenden Knickstrukturen. In einer Ortsbegehung am 09.10.2018 mit der unteren Forstbehörde wurde der Großteil des Plangebietes als Wald, überwiegend aus Erlen, eingestuft. Es handelt sich jedoch nicht um einen alten Waldstandort, sondern folgte aus einer ausgewachsenen ehemaligen Baumschulfläche. Diese wird östlich und westlich von knickähnlichen Strukturen begrenzt.

Die Bestandsbebauung im Umfeld ist heterogen. Im Süden grenzt ein Einfamilienhausgebiet an, im Westen lassen sich hinter landwirtschaftlichen Flächen und den Bahnschienen mehrgeschossige Zeilenhausbebauungen finden. Unmittelbar nördlich sowie nordwestlich des Plangebiets befinden sich Einfamilienhäuser sowie ein neueres Mehrfamilienhaus in Solitärbauweise.

Nördlich der Bahnstrecke Uetersen - Tornesch und des Tornescher Wegs befinden sich neben einem Geschäft für Heimtierbedarf sowie Getränkemärkten der Gewerbehof „Tornescher Weg“. Dieses Gebiet ist durch Hallenbauten geprägt.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich ein Bolzplatz sowie der Spielplatz „Weidkampsweg“. In ca. 700 - 1.000 m südwestlicher Richtung befinden sich ein städtischer Kindergarten, ein evangelischer Kindergarten, eine Grundschule sowie ein Förderzentrum. Ebenfalls liegt in 900 m nordwestlicher Richtung ein Nahversorgungs-Diskounter. Die Innenstadt Uetersens u.a. mit Marktplatz, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsangeboten, Kino und öffentlichen Einrichtungen liegt westlich ca. 2 km Entfernung.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab, Quelle: Google Earth 2018 / GeoBasis-DE/BKS 2009

3. Planungsvorgaben

3.1. Ziele der Raumordnung

Im **Landesentwicklungsplan (LEP)** von 2010 wird Uetersen als Unterzentrum im Ordnungsraum Hamburgs dargestellt, nördlich des Plangebietes wird der Verlauf einer „sonstigen Bahnstrecke“ dargestellt.

Die Stadt ist im 10 km Umkreis vom Mittelzentrum Elmshorn (nördlich) und vom Mittelzentrum Pinneberg (südöstlich) dargestellt (s. Abb. 2). Südlich der Stadt verläuft eine Biotopverbundachse, welche laut LEP als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften dienen soll (LEP 5.2.2, 1G).

Die B 431 von Elmshorn nach Wedel ist dargestellt. Die Bahnstrecke Uetersen – Tornesch, die unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft, ist als sonstige Bahnstrecke oder Güterverkehr dargestellt. Derzeit wird sie nur für den Güterverkehr genutzt. Es gibt Bestrebungen, sie für den Personenverkehr zu reaktivieren. Das benachbarte Tornesch ist als Stadtrandkern II. Ordnung von Hamburg gekennzeichnet.

Als Unterzentrum und damit als zentraler Ort, stellt Uetersen gemäß LEP (2.5.2, 2Z) einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar. Weiterhin haben die Schwerpunkte eine besondere Verantwortung für die

Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (LEP 2.5.2, 2G).

Aufgrund der Funktion als Unterzentrum mit einer guten infrastrukturellen Anbindung an weitere zentrale Orte entspricht eine bauliche Entwicklung in Uetersen den Zielen des LEP.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 mit Kennzeichnung des Plangebiets (blauer Pfeil), ohne Maßstab

Im **Regionalplan (RP)** für den Planungsraum I in der Fortschreibung von 1998 wird die Stadt Uetersen als Unterzentrum auf der Siedlungsachse Hamburg - Elmshorn kategorisiert. Das Plangebiet liegt außerhalb des „zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes“ (rote Schraffur). Nördlich werden die Bahnstrecke sowie die K 20 als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Am 24.04.2018 wurde in einem Termin mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Pinneberg über die Entwicklung von neuen Wohnungsbauflächen in der Stadt Uetersen gesprochen. Hierzu fand eine Ortsbesichtigung statt. Hierbei wurde die Fläche „Tornescher Weg - Ost“ ausdrücklich zur Entwicklung empfohlen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) mit Kennzeichnung des Plangebiets (blauer Pfeil), ohne Maßstab

3.2. Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame gemeinsame Flächennutzungsplan der Städte Uetersen und Tornesch sowie der Gemeinden Moorreege und Heidgraben aus dem Jahr 1970 stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Westlich werden Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt. Nördlich am und westlich durch das Plangebiet verläuft eine Hauptabwasserleitung. Im Süden angrenzend werden Wohnbauflächen, im Norden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Osten ist eine Autobahn oder autobahnähnliche Straße dargestellt (sog. LSE Landesstraße Schenefeld – Elmshorn), diese Planung wird jedoch endgültig nicht mehr verfolgt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Tornescher Weg – Ost“.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3.3. Alternativenprüfung

Die vorliegende Planung soll die Grundlage für eine neue Wohnbebauung im östlichen Bereich der Stadt schaffen. Hierfür wurde analysiert, inwieweit andere Flächen für das angestrebte Planungsziel vorhanden sind, gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.

Die Stadt Uetersen wird im Norden (LSG 07), Westen (LSG 04) und Osten und Süden (LSG 08) von Landschaftsschutzgebieten begrenzt, sodass die Stadt in ihrer Entwicklungsmöglichkeit räumlich eingeschränkt ist. Größere Freiflächen außerhalb der Landschaftsschutzgebiete und aktuelle, theoretisch vorhandene Verdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Die Fläche Nr. 1 nördlich der Hochfeldstraße ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Westlich schließen sich kürzlich entwickelte Wohnbauflächen an (Bebauungspläne Nr. 79, 89 und 99). Die Fläche selbst wird als Baumschule genutzt und weiterhin benötigt und steht daher für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Fläche Nr. 2 im Bereich Tornescher Weg / Wittstocker Straße ist ebenfalls für eine Bebauung geeignet.

Die Fläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet 08 „Mittlere Pinnau“. Das Gebiet wird durch einen Funkmast im Nordosten und die im Westen verlaufende Bahnlinie Uetersen – Tornesch beeinflusst. Hier findet zurzeit vereinzelt Güterverkehr statt, eine Reaktivierung für den Personenverkehr ist in der Diskussion. Mögliche Immissionen durch die genannten Punkte sind für die künftige Bebauung zu berücksichtigen.

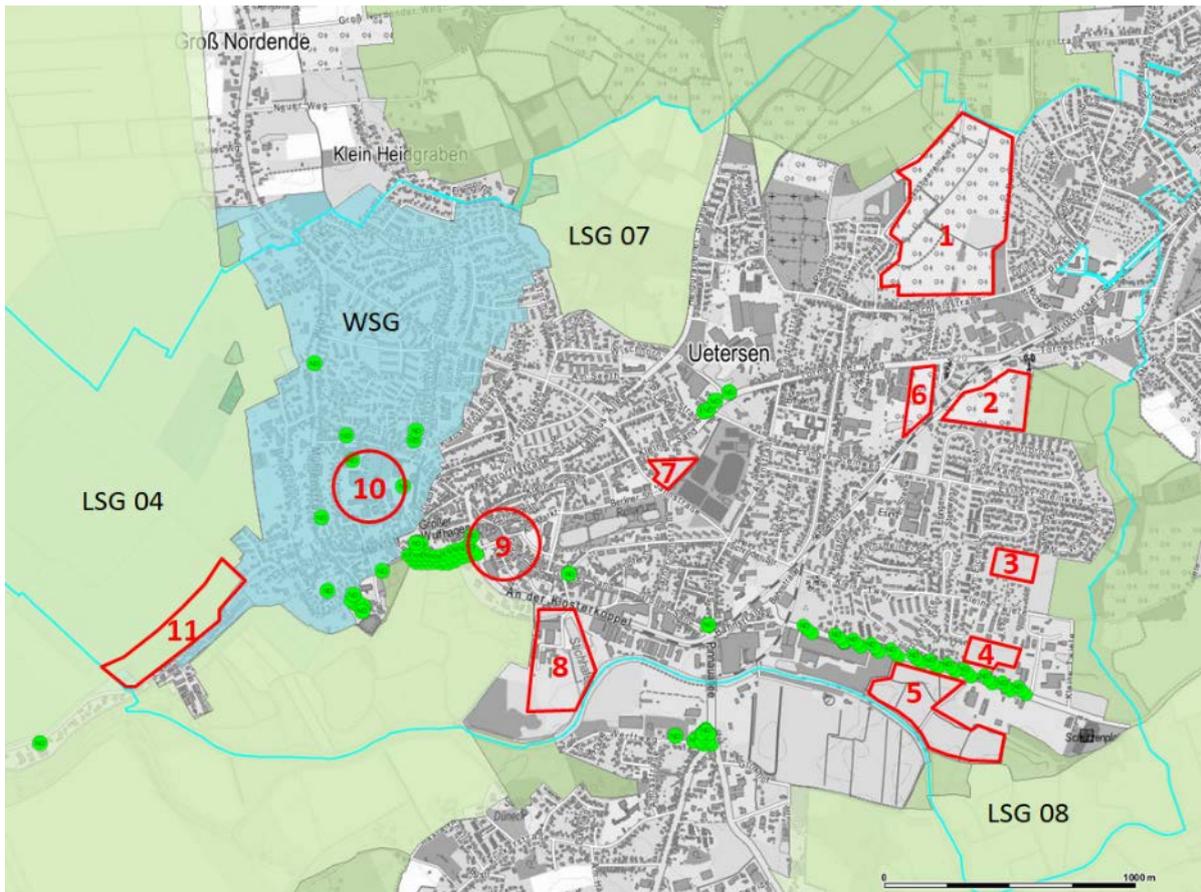


Abb. 5: Darstellung von Potenzialflächen (rote Umrandung) in Uetersen (türkise Stadtgrenze); Landschaftschutzgebiete (grün), Wasserschutzgebiet (blau); Naturdenkmale (ND); ohne Maßstab, Quelle: Stadtverwaltung Uetersen

Östlich der Straße Am Eichholz und nördlich der Straße Kleine Twiete befindet sich die ca. 2 ha große Fläche Nr. 3, welche im Landschaftsplan der Stadt Uetersen als potentielle Baufläche für Einzel- und Reihenhausbebauung mit hohem bis mittleren Grünanteil dargestellt ist. Südlich anschließend liegt die Kleingartenanlage „Kleine Twiete“ des Kleingärtnervereins Uetersen e.V. mit 39 Parzellen. Im Osten befindet sich eine Freifläche, welche im Landschaftsplan als Fläche für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft und des Naturhaushaltes gekennzeichnet ist, wobei es sich um die Orthbrookgrabenniederung handelt. Da die potenzielle Baufläche im Norden, Westen und Süden jedoch von Bebauung umgeben ist, ist eine Erschließung aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Die Flächen Nr. 4 und 5 im Süden Uetersens sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche und industrielle Bauflächen dargestellt. Da hier auch bereits flächenintensives Gewerbe im Umfeld vorhanden ist, bietet sich eine ähnliche Nutzung für die verbleibenden Grundstücke an.

Südlich des Tornescher Weges gegenüber der Straße Schröders Tannen liegt die Fläche Nr. 6, welche im Landschaftsplan als potenzielle Baufläche für Einzel- und Reihenhausbebauung mit hohem bis mittleren Grünanteil dargestellt ist. Derzeit wird sie als Baumschulfläche genutzt und steht mittelfristig nicht zur Verfügung. Bei einer Nutzungsänderung wären die Immissionen aus der umgebenden Bebauung (Gewerbe / Tornescher Weg / Bahn) zu berücksichtigen.

Der Bereich Kleiner Sand / Jahnstraße, Fläche 7, war öfter in der Diskussion für eine Bebauung, auch für Einzelhandel. Allerdings besteht seitens der Eigentümer keine Veräußerungsbereitschaft, sodass die Fläche langfristig nicht zur Verfügung steht.

Im Bereich der Fläche Nr. 8 liegt der Stichhafen. Es bestehen Überlegungen der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung, allerdings wurden große Bereiche des Hafengebiets durch das Land Schleswig-Holstein als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Eine Bebauung ist nicht möglich.

Weitere Innenentwicklungspotenziale bestehen im Bereich der Flächen Nr. 9 und 10, die derzeit bereits entwickelt werden. Die Fläche Nr. 9 kennzeichnet den Standort „Parkpalette“. Vorgesehen ist hier eine Kombination aus verdichtetem Wohnen, kleinteiligem Gewerbe und Parkflächen zu errichten.

Die Fläche Nr. 10 umfasst das Areal des Bleekerstifts, das ehemalige Klinikgelände wurde bereits abgerissen. Hier ist ein Wohnpark entstanden.

Die Fläche Nr. 11 liegt am Rand des Siedlungsbereichs der Stadt und im Landschaftsschutzgebiet 04 (LSG 04). Eine Bebauung der Fläche ist derzeit ausgeschlossen.

Die Auswahl einer Standortalternative zur gewählten Fläche Nr. 2 könnte im Umfeld aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Flächen und den landschaftlichen Gegebenheiten nur auf Standorten mit vergleichbarem oder höherem Konfliktniveau erfolgen. Im April 2018 wurde in einem Termin mit der Landesplanungsbehörde und dem Kreis Pinneberg über die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in der Stadt Uetersen gesprochen. Hierzu fand eine Kreisbereisung mit Ortsbesichtigungen statt. Die Fläche „Tornescher Weg“ wurde auch in diesem Rahmen ausdrücklich zur Entwicklung empfohlen.

3.4. Bewirtschaftung

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Landwirtschaft sind daher als ortsüblich hinzunehmen.

4. Geplante Darstellungen

Parallel dieser FNP-Änderung wird der B-Plan Nr. 115 „Tornescher Weg – Ost“ aufgestellt, die Geltungsbereiche sind identisch.

Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche des wirksamen FNPs wird größtenteils in Wohnbaufläche gewandelt. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche dargestellt, um die dort bestehenden Grünstrukturen zu erhalten. Im Südwesten des Plangebietes soll ein „Waldkindergarten“ entstehen, Regelungen hierzu werden im Bebauungsplan getroffen. Dem Bedarf an Kindertageseinrichtungen in der Stadt Uetersen, soll auf dieser Fläche nachgegangen werden.

Weiterhin verläuft in der Grünfläche in Nord-Süd-Richtung eine Leitungstrasse, welche nachrichtlich in den FNP übernommen wurde. Neben der Abwasserentsorgungsleitung verläuft hier mittlerweile parallel eine Gas-Hochdruckleitung. Diese Versorgungsleitungen sind von einer Bebauung freizuhalten.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich Waldflächen. Im Südwesten bleibt ein kleiner Teil des bestehenden Waldes erhalten. Er wird in der Planzeichnung als Waldfläche dargestellt.

5. Denkmalschutz / Archäologie

Baudenkmale sind in der Umgebung nicht vorhanden, über Bodendenkmale ist nichts bekannt.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

6. Erschließung

Die Erschließung und **überörtliche Anbindung** des Plangebiets erfolgt im Norden über den Tornescher Weg (K 20). Richtung Westen gelangt man über den Tornescher ins Stadtzentrum Uetersen bzw. als Wittstocker Straße Richtung Osten nach Tornesch und zur 6 km entfernten A 23 Hamburg – Heide.

Die **innere Erschließung** wird im Bebauungsplan festgelegt. Beabsichtigt ist eine Zufahrt von Norden vom Tornescher Weg. Die Haupterschließungsstraße soll auch einen späteren denkbaren Anschluss der westlich des Plangebiets gelegenen Flächen ermöglichen, die wegen der Bahnstrecke nur über das Plangebiet erschlossen werden können. Innerhalb der von Nord nach Süd verlaufenden Grünfläche ist eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger vorgesehen. Damit wird das bestehende Wohngebiet im Süden mit dem Tornescher Weg verbunden.

Öffentlicher Personenverkehr (ÖPV)

In 250 m Entfernung östlich des Plangebietes an dem Tornescher Weg liegt die Bushaltestelle „Uetersen, Nils-Alwall-Ring“, nord-westlich befindet sich die Haltestelle Uetersen „Schröders Tanne“. Südlich des Gebiets liegt die Haltestelle Uetersen „Weidenkamp“. Alle Haltestellen werden von der Linie 6661 bedient. Sie verkehrt werktags stündlich zwischen dem Bahnhof Tornesch bzw. der Klaus-Grothe-Schule Tornesch und dem Buttermarkt in Uetersen bzw. der Seminarstraße.

Der Bahnhof Tornesch, ca. 1,7 km entfernt und so auch gut per Rad zu erreichen, bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz. Die Bahnlinien RB 61 verkehrt zwischen Hamburg und Itzehoe und die RB 71 von Hamburg nach Elmshorn und weiter nach Itzehoe bzw. Wrist.

7. Ver- und Entsorgung

Strom-, Wasser- und Gasversorgung sowie Abwasserentsorgung

Die Versorgung (Strom, Gas, Trinkwasser) und Entsorgung (Abwasser) des neuen Wohngebietes kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen im Tornescher Weg sichergestellt werden, die hierfür bis ins Plangebiet verlängert werden müssen. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung wird über den konkreten Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen entschieden und mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

Niederschlagswasser

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde in einem „Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit“ (erstellt vom Geologischen Büro Thomas Voß, 20.09.2018) bestätigt.

Durch ein Bodengutachten wurde belegt, dass die vorgefundenen Böden nur im oberen Meter versickerungsfähig sind. Die Rückhaltung soll daher durch Maßnahmen wie ein Mulden- und/oder Rigolensystem zu unterstützt werden. Dies soll im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Für die Straßenentwässerung soll das Gelände im erforderlichen Maß für eine Muldenversickerung erhöht werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der konkrete Ausbau geklärt.

Müllentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt im Plangebiet nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung (GAB). Die Standplätze für Abfallbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken an geeigneter Stelle vorzusehen und am Abfuhrtag an die Haupterschließung (mit Wendehammer) zu stellen.

8. Altlasten

Mittig des Plangebiets befindet sich eine Halde. Erste Untersuchungen der Fläche haben ergeben, dass hier neben Gartenabfällen auch Bauschutt abgeladen wurde. Die Halde wird vor Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens ordnungsgemäß beseitigt. Auf eine Kennzeichnung in der Planzeichnung wird daher verzichtet.

Darüber hinaus ist weiterhin darauf zu achten, dass wenn im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)).

9. Bodenmanagement

Die Bewertung von Boden, der auf den Grundstücken wiederverwendet werden soll oder eine externe Verwertung / Entsorgung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg bzw. der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub, kann, sofern er nicht innerhalb des Plangebietes verwendet wird, auf landwirtschaftlichen Flächen

sinnvoll verwertet werden. Um nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bodenauffüllung zu vermeiden und die Bodenfunktionen auf der Aufbringungsfläche nachhaltig zu sichern, wiederherzustellen oder zu verbessern sind die „Hinweise für den Umgang mit Boden bei Bodenauffüllungen auf landwirtschaftlichen Flächen“ des Kreises Pinneberg zu beachten.

10. Immissionsschutz

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Dieses sollte mögliche Konflikte, die sich aus der angrenzenden Straße (Tornescher Weg), der Bahnlinie im Nordwesten oder der Gasschieber-Station in Nordosten ergeben könnten untersuchen und kommt zu folgendem Fazit: „Im nördlichen Viertel des Plangebietes wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht zum Schutz vor Verkehrslärm /10/ um bis zu 5 dB überschritten. Die Gas-Regel-Station Basshorn sollte schalltechnisch so ertüchtigt werden - vermutlich reicht der Austausch der Tür in der südlichen Fassade -, dass die Schallabstrahlung um 16 dB vermindert werden kann. Als Lösung des (geringen) Lärmkonfliktes zwischen dem Verkehrslärm und den geplanten Nutzungen bietet sich ein ausreichender Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude an.“

Die Vorgesprochenen Festsetzungen sind Bestandteil der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

11. Umweltbericht

Teil dieser Begründung ist ebenfalls der gemeinsame Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung und den B-Plan, siehe Teil II der Begründung. Er enthält auch beispielhaft eine Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Konkret wird dies erst im B-Plan erforderlich.

12. Flächen und Kosten

Flächen

Der Geltungsbereich dieser 53. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 4,2 ha, die Flächen sind wie folgt aufgeteilt:

Wohnbaufläche	ca. 31.265 m ²
Waldfläche	ca. 4.430 m ²
Grünfläche	ca. 6.380 m ²
Gesamt	ca. 42.075 m²

Kosten

Für diese Flächennutzungsplanänderung entstehen der Stadt Uetersen keine Kosten. Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger finanziert. Die öffentlichen Straßen- und

Grünflächen gehen in den Besitz der Stadt über. Hier sind Kosten für die spätere Pflege und Unterhaltung zu berücksichtigen.

Stadt Uetersen, den

.....
Bürgermeisterin