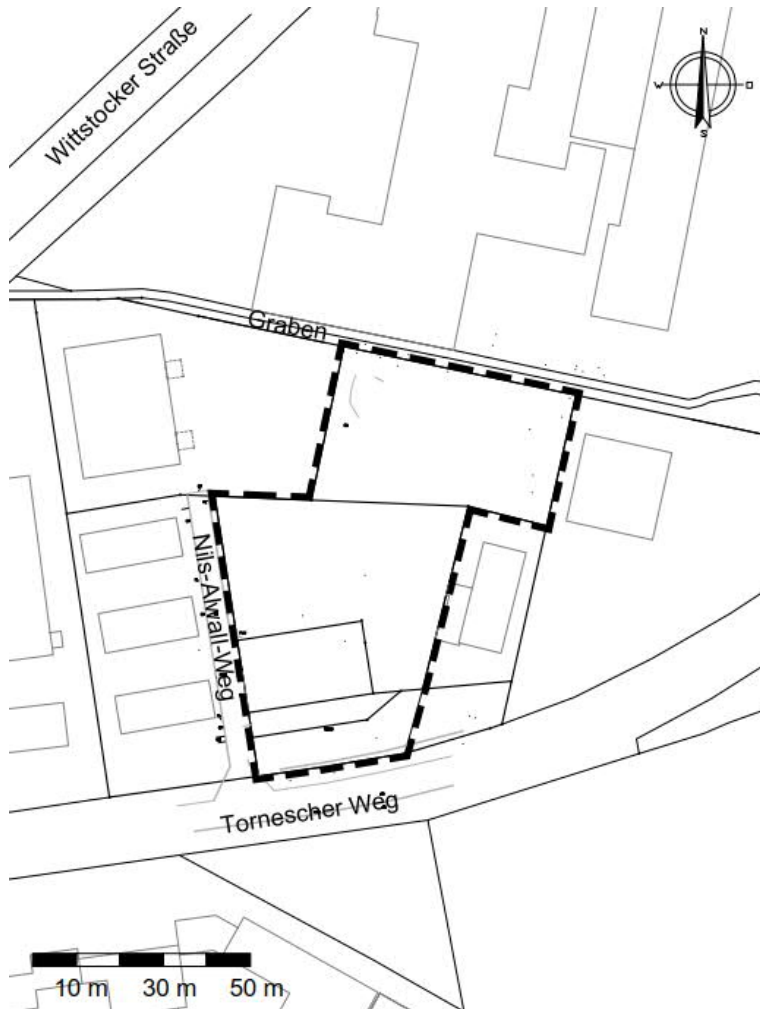




Stadt Uetersen (Kreis Pinneberg)



Bebauungsplan Nr. 23 "Nils-Alwall-Weg"

Begründung

Stand: 04.11.2020

Stadt Uetersen (Kreis Pinneberg) Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23

für das Gebiet: „Nils Alwall Weg“

Auftraggeber:

Uwe Butzke Planungsbüro - BDBP -
Gesellschaft für Planung und
Bautechnik mbH
Bundesstr. 4/Nr. 22
24582 Mühbrook

Auftragnehmer:

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Dorle Danne
Dipl.- Ing. Anne Nachtmann

TÖB - Beteiligung		Öff. Auslegung	erneute Auslegung	Satzungs- beschluss	Inkrafttreten
§ 4 (1)	§ 4 (2)	§ 3 (2) BauGB	§ 4 a Abs. 3		

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines	6
2. Planungsanlass und Planungsziel	7
2.1. Bebauungskonzept.....	7
3. Rechtlicher Planungsrahmen	9
3.1. Regionalplan	9
3.2. Flächennutzungsplan	9
3.3. Landschaftsplan	10
3.4. Bebauungsplan	10
4. Städtebauliche Festsetzungen	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Ausschluss von Nutzungen	11
4.3. Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3.1. Grundflächenzahl.....	11
4.3.2. Gebäudehöhen	12
4.3.3. Vollgeschosse.....	13
4.4. Bauweise.....	13
4.5. Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.6. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
4.7. Festsetzung zur Wasserwirtschaft.....	14
5. Örtliche Bauvorschriften nach LBO (SH).....	15
5.1. Fassaden	15
5.2. Dächer	15
5.3. Stellplätze.....	15
5.4. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO	16
6. Natur und Landschaft	16
6.1. Private Grünfläche.....	16
6.2. Erhaltungsgebote	16
6.3. Anpflanzgebote	19
6.4. Einfriedungen	19
6.5. Begrünung von Abfallsammelbehälter	19
6.6. Kompensationsmaßnahmen.....	19

7. Artenschutzmaßnahme	20
8. Immissionsschutz	21
8.1. Schall	21
Verkehrslärm	21
8.1.1.....	21
8.1.2. Gewerbelärm	23
8.1.3. Schalltechnische Festsetzungen.....	23
8.2. Geruch	25
9. Umweltbericht	27
9.1. Planungsanlass	27
9.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung.....	31
9.2.1. Fachplanungen	31
9.2.2. Fachgesetze	34
9.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	36
9.3.1. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	36
9.3.2. Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	42
9.3.3. Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	50
9.3.4. Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche	54
9.3.5. Schutzgut Wasser.....	57
9.3.6. Schutzgüter Luft und Klima	60
9.3.7. Schutzgut Landschaft (= Ortsbild).....	60
9.3.8. Schutzgut kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter.....	62
9.3.9. Wechselwirkungen.....	64
9.3.10. Fehlende Kenntnisse	64
9.3.11. Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter 65	
9.4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	65
9.5. Zusätzliche Angaben.....	66
9.5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	66
9.5.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	68
9.5.3. Quellen des Umweltberichtes.....	69
9.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	70
9.7. Kosten der Kompensationsmaßnahmen.....	72

10. Verkehrliche Erschließung	73
11. Ver- und Entsorgung.....	73
11.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation - Richtfunktrassen	73
11.2. Müllabfuhr	75
11.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	75
12. Boden, Altlasten und Altablagerungen.....	78
12.1. Bodenausbau, Altlasten, Altablagerungen	78
12.2. Kampfmittel	80
13. Denkmalschutz.....	80
14. Flächenbilanz	81
15. Zugrundeliegende Vorschriften	81
16. Kosten.....	81

Anlagen:

1. Lairm Consult GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 23; Bargtheide; Stand: Juli 2020
2. Lairm Consult GmbH: Stellungnahme zu Geruchsimmissionen; Bargtheide; Stand: Juli 2020
3. Geotechnischer Bericht nach DIN4020, Baugrundbewertung und Gründungsempfehlungen für den Bau von Wohnhäusern am Nils-Alwall-Weg 1, in Uetersen, Widell-Sachverständige für Baugrunduntersuchung und -beurteilung, Grundwasserfragen im Gründungsbereich, Großenaspe, Juni 2017
4. UMWELT Planung + Organisation, Dipl. Biologe Thomas Müller, Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG, Hamburg, Stand März 2020
5. Machentanz, Baumpflege, Garten und Landschaftsbau, Feststellung der Wurzelgrenzen, Stand März 2020
6. Eickhoff und Partner, Beratende Ingenieure für Geotechnik, Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern, Bemessung einer Versickerungsanlage, Rellingen, Stand 20.02.2020

1. Lage und Umfang des Plangebietes, Allgemeines

Das ca. 0,45 ha große Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Uetersen nördlich des „Tornescher Weges“ und östlich des „Nils-Alwall-Weges“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch gewerblich genutzte Bebauung (ein Taubenzüchterverein und eine Kfz-Werkstatt)
- im Norden durch die Huckfeldt & Thorlichen GmbH & Co. für Fleischereibedarf und -Maschinenhandel,
- im Westen durch den Nils-Alwall-Weg mit anschließender Wohnbebauung (Sozialwohnungen) sowie einem Dialysezentrum und
- im Süden durch den Tornescher Weg mit einer anschließenden unbebauten, stark bewachsenen Fläche und der Osbahr GmbH Garten- und Landschaftsbau.

Das Plangebiet liegt auf ca. 8,12 - 8,5 m über NN.

Der Geltungsbereich liegt im planungsrechtlichen Innenbereich und ist bisher unbebaut. Lediglich eine unbenutzte Erschließungsstraße befindet sich auf dem Grundstück. Die Nachbarschaft weist heterogene Bauungs- und Nutzungsstrukturen auf.

An der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich umfangreicher Baumbestand aus Eichen und Ahornbäumen. Im Süden ist eine Grünfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

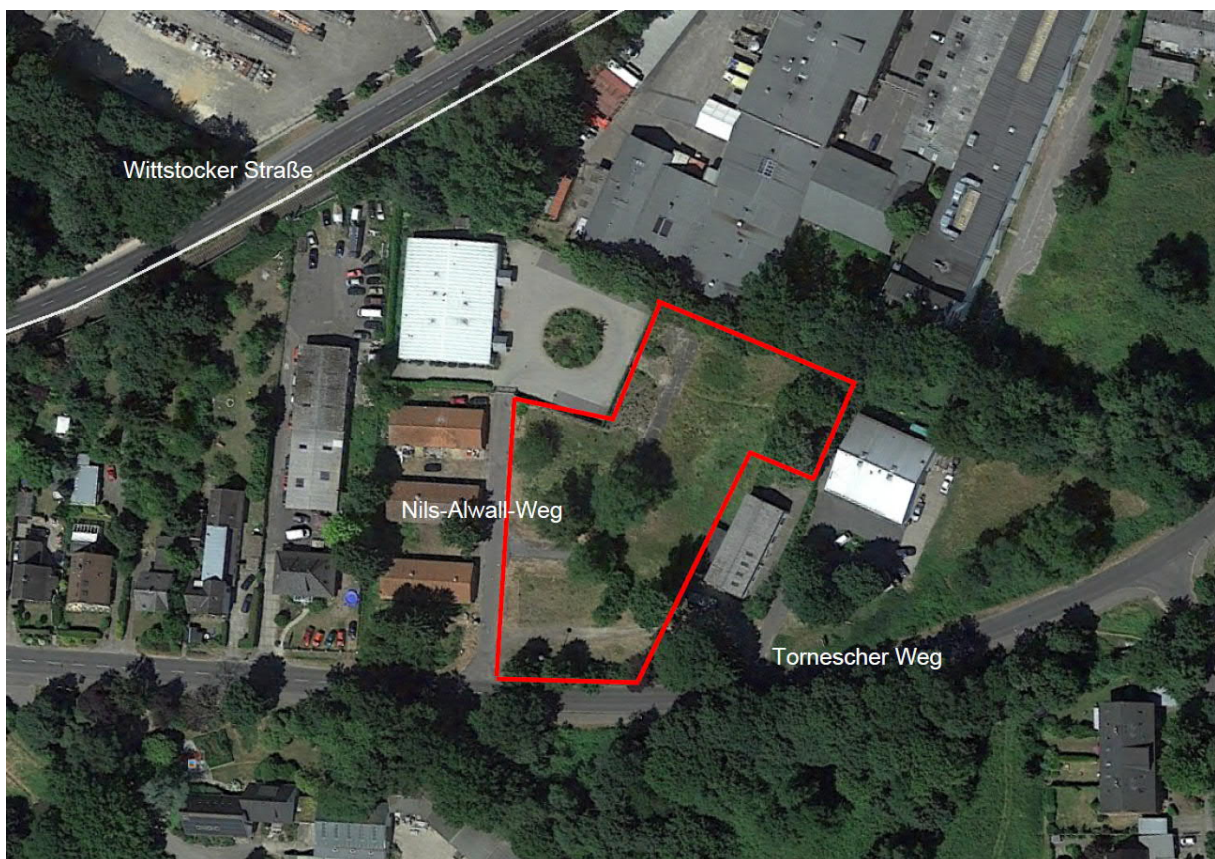


Abbildung 1 Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Vornutzung des Geländes ist in den Unterlagen nicht beschrieben. Die untere Bodenschutzbehörde weist daraufhin, dass auf der historischen Karte von 1877 dieser Bereich mit einem Dünenzug dargestellt ist. Auf einer Flurkarte von 1953 ist die Fläche auf zwei Flurstücke verteilt. Eine Grundkarte von 1961 zeigt ein kleines Wohngebäude auf einem zusammenhängenden Grundstück. Auf dem Luftbild von 1968 sind flache Gebäude zu erkennen.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Uetersen hat am 15.08.2013 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 gefasst. Aufgrund der nunmehr eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gem. §§ 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB und dem zu erbringenden gewerblichen Nutzungsanteil ist eine Änderung des Verfahrens zugunsten eines Angebots-B-Plans erfolgt.

Bisher waren auf dem Grundstück 3 Wohngebäude vorgesehen. Nunmehr hat sich die Sachlage dahingehend verändert, dass mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen (Büroräume, Arztpraxen, etc.) auch im Plangebiet selbst vorgesehen werden sollen.

Grundsätzlich könnte das vorgeschlagene Baukonzept (siehe Anlage) beibehalten werden. Das relativ starre Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schränkt die Anordnung der Nutzungen (z.B. verschiedene Grundrisse für Wohnen/Gewerbe) oder das geringfügige Verschieben der Gebäude innerhalb der Baugrenzen jedoch stark ein. Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht genau gesagt werden, wo und in welcher Größe gewerbliche Einheiten angeordnet werden sollen. Dies wird nachfragegerecht entschieden. Möglich wäre die Nutzung eines gesamten Gebäudes für gewerbliche Zwecke, oder es werden in den einzelnen Gebäuden jeweils Teilbereiche gewerblich genutzt.

Planungsziel ist nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes, mit Wohnnutzungen und entsprechend mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen zu schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Stadt Uetersen der Ansicht, dass die Fläche für das geplante Nutzung geeignet ist, insbesondere ist die Förderung des Geschosswohnungsbaus in den Städten ein aktuell vorrangiges Entwicklungsziel, da über lange Zeit in diesem Bereich Defizite vorlagen und die Siedlungsentwicklung vorrangig nur durch Einzelhaus-Neubauegebiete realisiert wurde. Zudem wird durch die vorgesehene, hochwertige Bebauung der Stadtrand an dieser Stelle aufgewertet. Ebenso kann die Nachfrage nach kleineren gewerblichen Wohnungsnahen Standorten bedient werden.

2.1. Baukonzept

(erarbeitet von bphp Butzke, Planungsbüro, Mühbrook), Stand: Sept. 2017.

Von der früheren Absicht zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nunmehr Abstand genommen, um für die bauliche Entwicklung zwar einen städtebaulichen Rahmen vorzugeben, aber auch um für die gemischte Nutzung eine größere Flexibilität anbieten und erreichen zu können. Die wiedergegebene Baukonzeption mit Stand vom August 2017 ist somit nur noch eine Möglichkeit der B-Plan-Realisierung.

Das angedachte Baukonzept wird durch die folgenden Abbildungen verdeutlicht. Dabei handelt es sich um den Lageplan, der den Standort der Wohngebäude mit zusätzlichen gewerblichen Einheiten erkennen lässt.

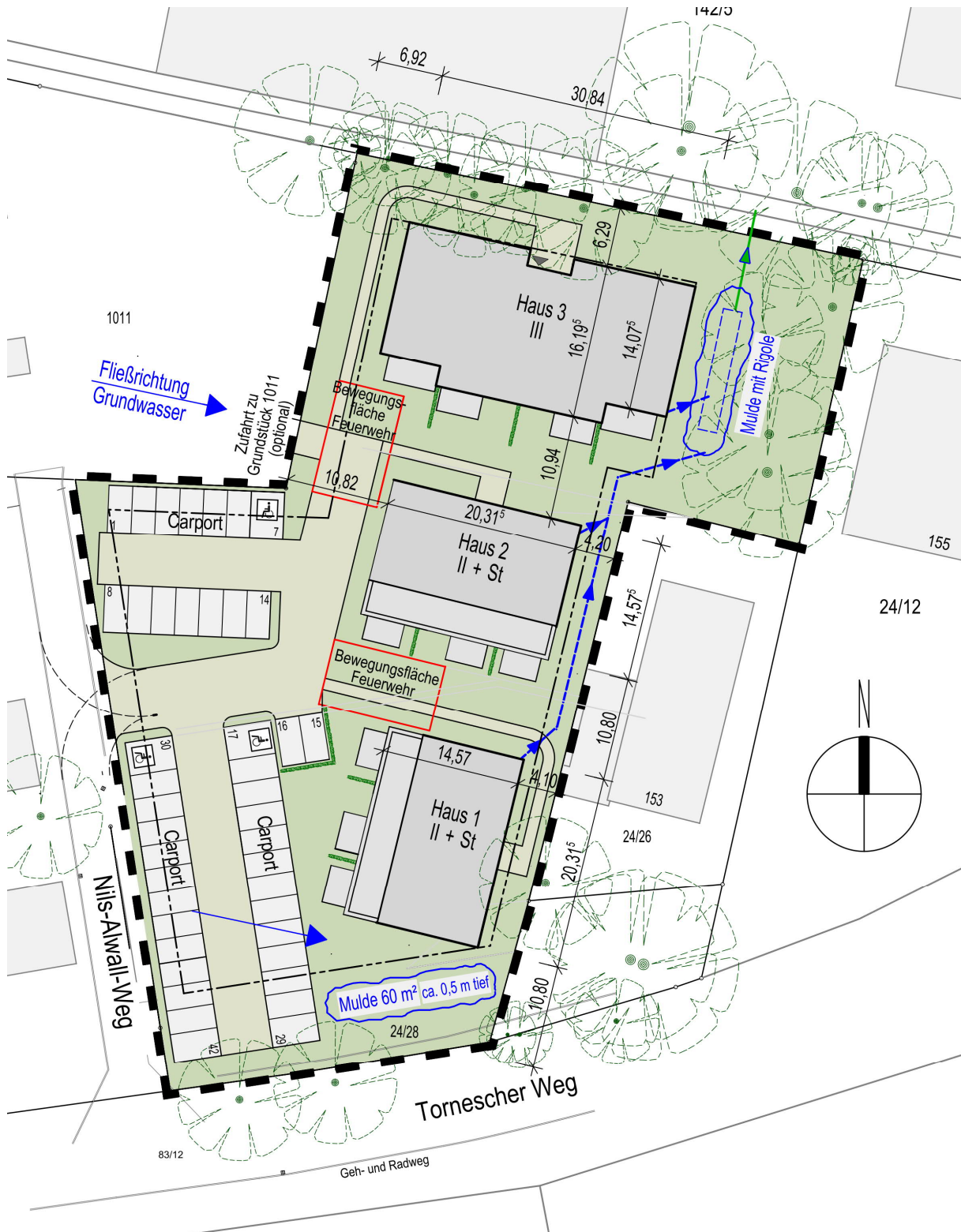


Abbildung 2 vorläufige Planungsvariante (ohne Maßstab) von bphp Butzke Planungsbüro 2017

3. Rechtlicher Planungsrahmen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan Planungsraum I (1998) (alt) verortet den Geltungsbereich im räumlich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Unterzentrums Uetersen. Den angestrebten Festsetzungen steht der Regionalplan somit nicht entgegen.

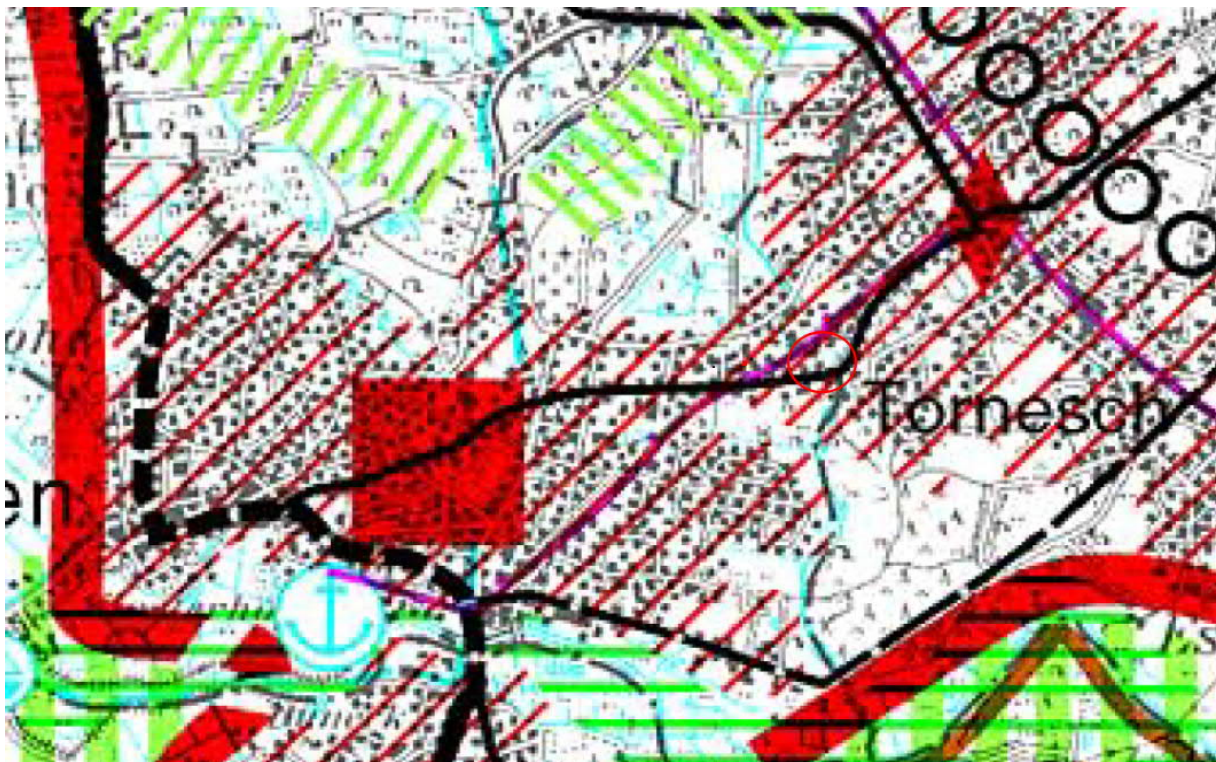


Abbildung 3 Ausschnitt Regionalplan Planungsraum I

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Ein (unmaßstäblicher) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan (nachfolgende Seite) lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen entwickelt werden.

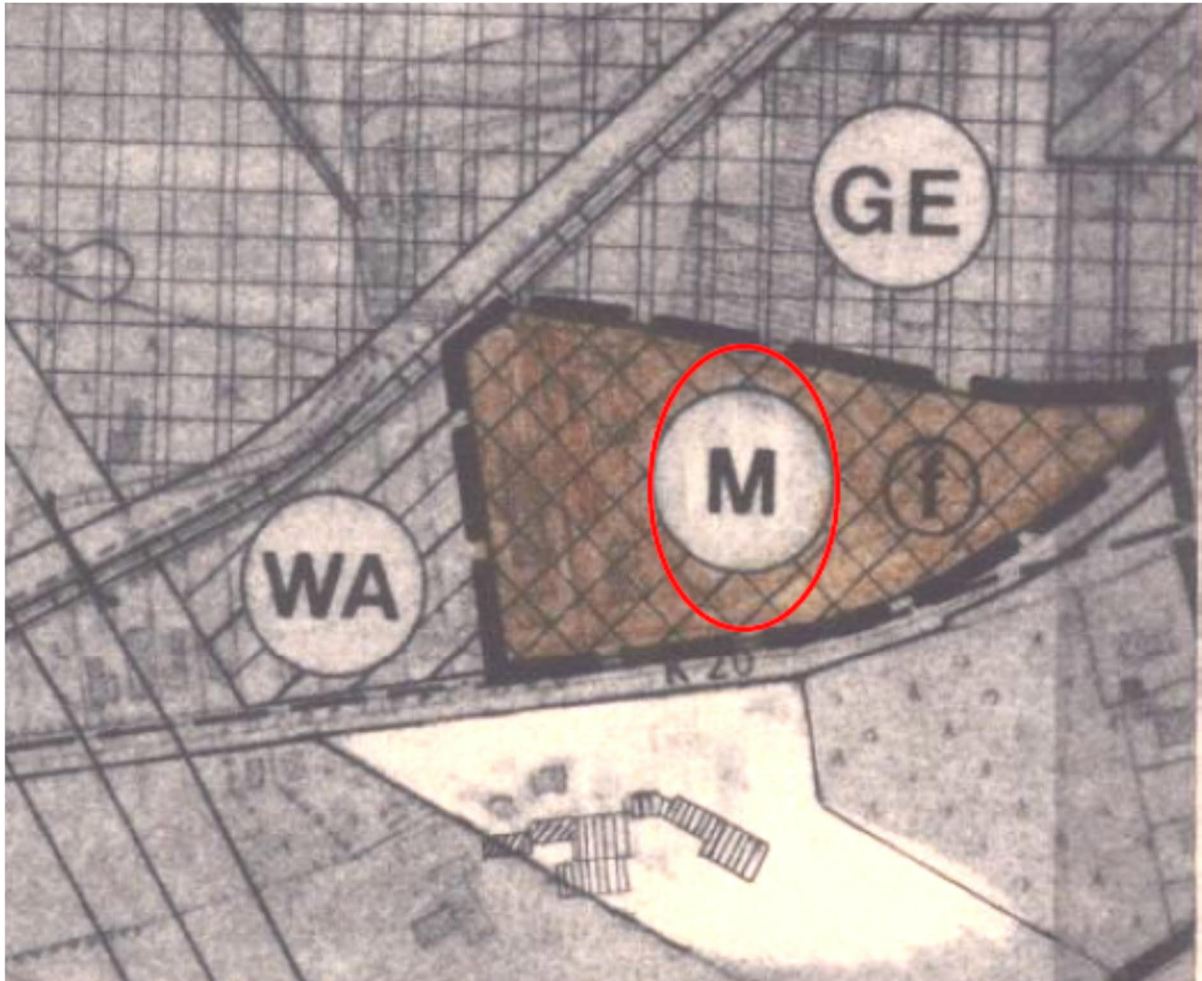


Abbildung 4 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (1999) stellt für diesen Bereich eine Siedlungsfläche für Einzel- oder Reihenhausbebauung mit mittlerem bis hohem Grünanteil dar. Ein so hoher Grünanteil kann auf der Fläche voraussichtlich nicht erreicht werden. Diese Abweichung wird von der Stadt Uetersen insgesamt als geringfügig erachtet, da die sowohl für Natur und Landschaft als auch für das Ortsbild wichtigen Gehölze erhalten werden. Den angestrebten Festsetzungen steht der Landschaftsplan somit nicht entgegen.

3.4. Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger bzw. anwendbarer Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß dem Planungsziel und dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) überplant. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die angestrebte Mischung aus Wohnen und gewerblichen Einheiten entspricht der Mischgebietsausweisung gem. § 6 BauNVO und der gültigen Flächennutzungsplanausweisung und integriert sich in die Nachbarschaft.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem unter Kapitel 2. genannten Planungsziel.

4.2. Ausschluss von Nutzungen

Im Bebauungsplan kann gem. § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte allgemein zulässige Arten von Nutzungen, nicht zulässig sind. Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass der Ausschluss einzelner Anlagen die Zweckbestimmung des Mischgebietes berührt, da nur einzelne, relativ spezielle Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Hauptnutzungen Wohnen, nicht störendes Gewerbe mit Büronutzungen und weiteren Einzelhandelsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen sind weiterhin zulässig.

Die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen somit zum Schutz der vorhandenen bzw. angestrebten Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da Sie bezogen auf die benachbarte Wohnbebauung, potenziell mit einem hohen Verkehrsaufkommen verbunden sind, die zu schalltechnischen Störungen auch im Nachtzeitraum führen könnten.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

4.3.1. 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 Plangebiet wird eine GRZ von 0,5 mit einem großen Baufenster (Baugrenzen) festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Lage des Plangebietes angemessene dichte Bebauung und fördert gemäß Landschaftsplan noch ein relativ grünes Erscheinungsbild für das Mischgebiet, da für das Ortsbild wichtigen Gehölze erhalten bleiben. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen in § 19 Abs. 4 Nr. 1 genannten Anlagen um max. 50 % überschritten werden.

4.3.2. Gebäudehöhen

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der bebauten Ortslage wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe für erforderlich gehalten.

Die direkte Nachbarschaft ist trotz der innerstädtischen Lage relativ niedrig gehalten und umfasst bei den Wohngebäuden um die 5 m Firsthöhe bzw. in den gewerblichen Bereichen Hallenbauten um die 7 m Höhe. Einzig der Bereich nördlich des KFZ-Betriebs scheint größere Höhen aufzuweisen.

Die Stadt Uetersen hat sich dazu entschieden, an dieser Stelle eine höhere Bebauung zuzulassen. Im neuen Plangebiet soll eine wirtschaftliche, moderne, optisch ansprechende Bebauung mit bis zu 3 Nutzungsebenen und einer max. Gebäudehöhe von 10 m ermöglicht werden. Die Planung überschreitet die gewerblichen Gebäude um die 3 m und passt sich bezogen auf die Höhe nicht unmittelbar in die Umgebung ein. Jedoch wird mit einer höheren Ausnutzung der Gebäude auch dem Prinzip, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen.

Die Stadt ist angehalten, die Möglichkeiten der innerstädtischen Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und/oder Nachverdichtung zu nutzen, um das Maß der Neuversiegelung der Ortsränder auf das Notwendige zu begrenzen. In Hinblick auf den Druck auf den Wohnungs- und Gewerbemarkt im Kreis Pinneberg, der in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter steigen wird, reagiert die Stadt mit einer verdichteten Ausnutzung. Diese Gründe sieht sie als gravierender an als das Einfügen der Planung in die Umgebung (lediglich bezogen auf die Gebäudehöhe und die Ausnutzung der Gebäude).

Um das optische Erscheinungsbild ansprechend zu gestalten werden im weiteren Zuge Festsetzungen gem. § 84 LBO aufgenommen. Die Stadt geht davon aus, dass durch die Bebauung das Quartier aufgewertet wird und sich die höhere Ausnutzung der Gebäude nicht negativ auf die Umgebung auswirkt.

Die Gebäudehöhe darf somit maximal 10,0 m über Höhenbezugspunkt betragen. Damit wird eine 4. oberirdische Nutzungsebene auf den Gebäuden ausgeschlossen. Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Niels-Alwall-Weg) und dem höchsten Punkt des Daches, gemessen in der Straßen- und Grundstücksmittle. Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen bleiben von der Höhenbegrenzung unberücksichtigt. Es wird jedoch bei Höhen über 20 m üNN darauf hingewiesen, dass eine Richtfunkstrecke durch das Gebiet betrieben wird (Kapitel 11.1, Seite 73).

4.3.3. Vollgeschosse

Gemäß den Ausführungen im vorherigen Kapitel können dreigeschossige Gebäude errichtet werden. Im südlichen Plangebiet (MI₂) MI₂ muss das jeweilige oberste Geschoss aus gestalterischen Gründen ein Staffelgeschoss sein. Das oberste Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

Gewerbhallen werden oft eingeschossig errichtet. Für diesen Fall ist kein Staffelgeschoss vorgeschrieben.

Damit im MI₁ kein weiteres Dachgeschoss als viertes oberirdisches Geschoss errichtet wird, beträgt die zulässige Gebäudehöhe max. 10,0 m.

Für weitere Begründungen wird auf das Kapitel 4.3.2 **Gebäudehöhen** verwiesen.

4.4. Bauweise

Im Plangebiet wird an der Nachbarschaft orientierend, die offene Bauweise festgesetzt. Dies hat zum Ziel, die im Baukonzept genannte Bauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4.5. 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.

Die Baugrenzen halten in der Regel einen 3 m - Abstand zu den Grundstücksgrenzen mit Ausnahme zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhalteraum ein. Um den Stellplatzbedarf zu decken, wird zudem ein Bereich des Grundstücks von der Baugrenze ausgeschlossen. Hier sind lediglich Nebenanlagen, Stellplätze und Carports zulässig.

Im Norden und Nordosten ist die Baugrenze so angeordnet, dass der Baumkronenbereich der festgesetzten Bäume von der Bebauung freigehalten werden kann. Die Erhaltung der Bäume wird zudem durch umfangreiche Maßnahmen zum Schutz der festgesetzten Bäume (vgl. Kap. 6.2 Erhaltungsgebote) gewährleistet. So soll u.a. im Falle von unvermeidbaren Versiegelung im Wurzelschutzbereich (= Baumkrone + 1,50 m) die Erhaltung der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert werden. Die DIN 18920 und RAS-LP 4 sind zu beachten.

4.6. Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Carports und Stellplätze sind auch in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um den Notwendigen Bedarf zu decken.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch zum Schutz der Bäume nicht in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen.

Zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes gilt diese Einschränkung nicht für Anlagen zur Abwasserbeseitigung.

Auch Einfriedungen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, um dem Sicherheitsbedürfnis der Anwohner ggf. gerecht zu werden. Es obliegt den Grundstückseigentümern dafür Sorge zu tragen, dass bei der Pflanzung das künftige Wachstum der Hecke berücksichtigt und ein ausreichender Abstand von der Grundstücksgrenze gewählt werden.

Im Falle von unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelschutzbereich z.B. durch Mulden ist die Erhaltung der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung sowie Stamm- und Kronenschutz zu sichern und Beachtung der Hinweise aus Ziffer V.4. Die DIN 18920 und RAS-LP 4 sind zu beachten. (Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 werden von der Stadt Uetersen, Wassermühlenstraße 7, D-25436 Uetersen, zur Einsichtnahme bereitgehalten)

Auf Kapitel 6.2, Seite 16 wird verwiesen.

4.7. Festsetzung zur Wasserwirtschaft

Um die Bodenversiegelung zu mindern sind Versiegelungen in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m) sowie auf nicht überdachte PKW-Stellplätze und Erschließungsflächen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

Wie aus dem Lageplan auf Seite 59 hervorgeht, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers der Carportfläche und der Dachflächen eine Rigolen Versickerung oder eine Versickerung in Mulden vorgesehen. Die Versickerung soll möglichst nicht im Wurzelbereich angeordnet werden. Falls doch, sind Maßnahmen zum Schutz der Bäume gemäß DIN 18920 zu beachten. Die Hydraulische Berechnung wurde vom Büro bpbp erstellt. Des Weiteren wurde mit Bericht vom 20.02.2020 die Bemessung einer Versickerungsanlage vom Büro Eickhoff und Partner erstellt. (Vgl.: Kapitel 11.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung).

Auf Kapitel 6.2, Seite 16 wird verwiesen.

Die genaue Ausführungsplanung hierzu erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung in Absprache mit den zuständigen Behörden.

5. Örtliche Bauvorschriften nach LBO (SH)

Um die Realisierung der beschriebenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein großes Maß an individuellem Spielraum zulassen. Durch die Gestaltungsfestsetzungen werden optische Störungen vermieden und die Erhaltung eines ansprechenden Erscheinungsbildes begünstigt.

5.1. Fassaden

Die Außenhaut der Hauptgebäude ist als Verblendmauerwerk/Riemchen in roten oder hellen (z.B. weiß, beige, hellgrau, Gelbtöne) Farbtönen oder in hellem Putz auszuführen. Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Fassaden aus Glas zulässig.

Ein als Staffelgeschoss ausgebautes Dachgeschoss muss sich in der Fassadengestaltung optisch deutlich von den darunter befindlichen Geschossen abheben, z.B. durch hellere Farbtöne.

5.2. Dächer

Bei Gebäuden mit mehr als einem Geschoss im Baufeld MI₂ muss das jeweilige oberste Geschoss ein Staffelgeschoss sein.

Das oberste Geschoss gilt als Staffelgeschoss, wenn es an mind. einer Gebäudekante gegenüber der darunter liegenden Außenwand um mind. 2 m zurückgesetzt ist.

Die Dächer dürfen nur als Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Neigung von 20° ausgebildet werden.

Die Nutzung von Solarenergie soll aus ökologischen Gründen zugelassen werden. Damit sie jedoch optisch nicht störend auf das Ortsbild einwirken, müssen sie mindestens einen Meter zur äußeren Dachkante zurückversetzt sein. Für Solaranlagen sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Für die Dacheindeckung sind keine Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen zulässig.

Für Wintergärten und untergeordnete Anbauten sind auch Dacheindeckungen aus Glas zulässig. Im Staffelgeschoss sind Wintergärten ausgeschlossen.

Für den Naturhaushalt und den Klimaschutz sind bei Carports und Garagen ausschließlich Dachneigungen von 0 - 20° zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

5.3. Stellplätze

Unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Tornescher Weg und der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs wird eine Mindestzahl herzustellender Stellplätze für das Plangebiet festgesetzt. Die Stellplätze werden überwiegend in Carports am westlichen Planungsrand angeordnet. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Für die Gesamtanlage sind zudem mindestens 3 offene Besucherstellplätze herzustellen.

5.4. Ordnungswidrigkeiten für Festsetzungen nach § 84 LBO

Ordnungswidrig nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmeregelung zu besitzen, von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 84 LBO abweicht. Diese Ordnungswidrigkeiten können gem. § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6. Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen, sind die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Maßnahmen werden auch im Umweltbericht Kapitel 9 Umwelt behandelt. Für weitere Informationen wird somit auch auf den Umweltbericht verwiesen.

6.1. Private Grünfläche

Die Grünfläche im südlichen Bereich soll nicht bebaut, sondern als Abstandsfläche zur Straße erhalten werden. Gemäß Entwässerungskonzept soll sie zur Regenentwässerung herangezogen werden. Die Fläche wird daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhalteraum festgesetzt.

6.2. Erhaltungsgebote

Im nördlichen und nordöstlichen Bereich wurden erhaltenswerte Bäume erkannt und zur Erhaltung festgesetzt.

Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist je Baum Ersatz durch die Pflanzung eines Hochstamm-Laubbaums mit Stammumfang mind. 18-20 cm im Plangebiet zu leisten. Für diese Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Für die zu erhaltenden Bäume gelten ebenfalls die letzten 2 Abschnitte des Kapitels 7 Artenschutzmaßnahme, um ein gesundes Wachstum um Umfeld zu gewährleisten.

Im gekennzeichneten Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zzgl. eines Umkreises von 1,5 m) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Leitungsverlegungen und sonstige Erdarbeiten grundsätzlich zu vermeiden. Unvermeidbare Abweichungen sind für die Anlage von Zuwegungen und Anlagen der Entwässerung zulässig.

Im Falle von unvermeidbaren Abweichungen der vorgenannten Festsetzungen ist die Erhaltung der Bäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung sowie durch Stamm- und Kronenschutz zu sichern. Die DIN 18920 und RAS-LP 4 sind zu beachten. (Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 wird von der Stadt Uetersen, Wassermühlenstraße 7, D-25436 Uetersen zur Einsichtnahme bereitgehalten).

Zur Ermittlung der konkreten Wurzelräume der Bäume wurde durch die Fa. Machentanz (Baumpflege, Garten- und Landschaftsbau) am 09.03.2020 eine Baumkontrolle für die Großbäume im Norden und Nordostendes Plangebiets durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass

beiden Bäumen Nr. 1 bis 7 die Wurzelgrenze max. 6 m von der Stammmitte und bei den Bäumen 7-10 max. von der Stammmitte reicht (s. nachfolgende Abbildung).

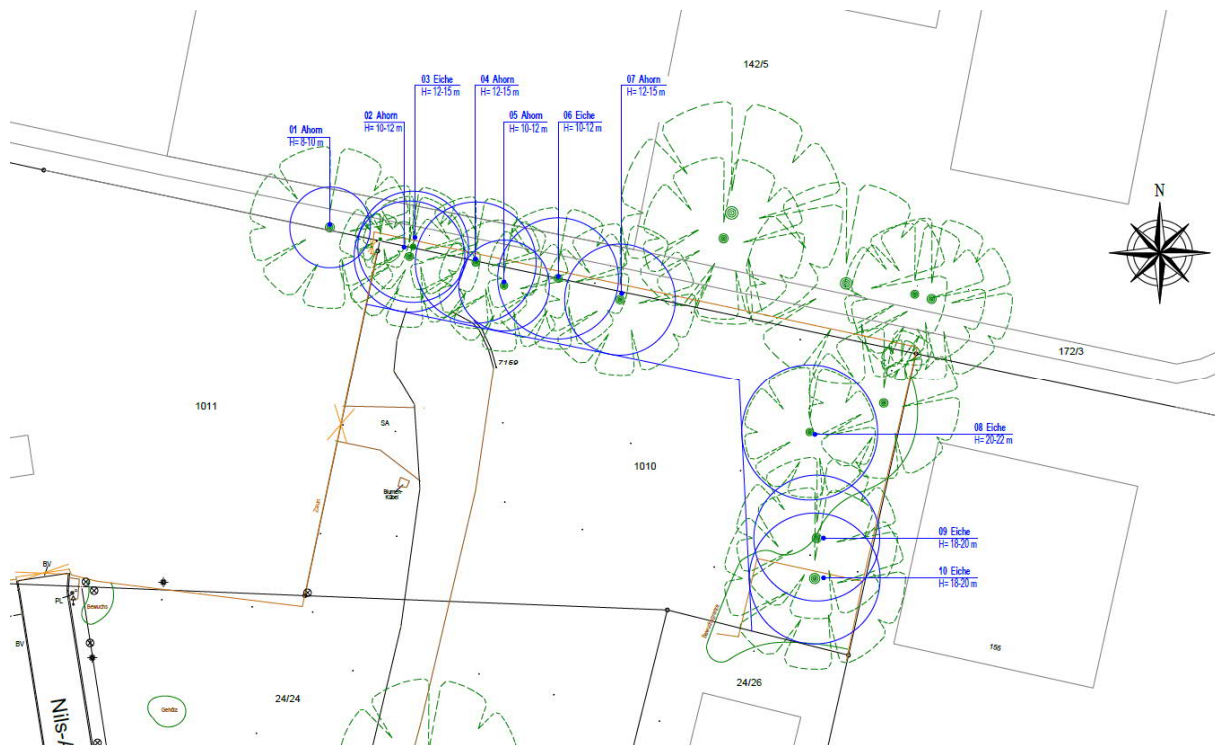


Abbildung 5 Kennzeichnung der Wurzelräume (= blaue Kreise) der geprüften Bäume
(aus: Machentanz 2020)

In den planzeichnerisch festgesetzten Kronentrauf- und Wurzelschutzbereichen ist

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

zu unterlassen und davon abweichend ausnahmsweise nur unter Beachtung der Maßgaben der DIN 18920 und der RAS-LP4 zulässig. Dies gilt insbesondere

- für die Herstellung von Gehwegen zu den Hauseingängen des nördlichen Gebäudes mit Blick auf die Bäume am Nordrand und am Nordostrand des Plangebiets,
- während der Bauzeit für den Arbeitsraum am nördlichen Gebäude mit Blick auf die Bäume am Nordrand und am Nordostrand des Plangebiets,
- für den Bau von Becken / Mulden für die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser einschließlich des erforderlichen Arbeitsraums mit Blick auf Bäume am Nordrand, am Nordostrand und auf Bäume im Süden / Südosten des Plangebiets – auch wenn die relevanten Bäume außerhalb des Plangebietsbereichs stehen.

Die Beachtung der Maßgaben zur Erhaltung der Bäume obliegt dem Ausführenden von Bautätigkeiten.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen zum Schutz von Brutvogelarten alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen zum Schutz von Fledermausarten alle Arbeiten an Gehölzen mit Höhlen, Astausbrüchen und abgelösten Rindenpartien nur zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Am östlichen Planungsrand ist im Kronenschutzbereich der Bäume eine Mulde/ Rigole zur Oberflächenentwässerung angedacht. Hier sind geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 anzuwenden.

Wie bereits beschrieben wurde, verläuft die Baugrenze sowie die angedachte Entwässerung zum Teil in den Wurzelschutzbereichen der festgesetzten Bäume. Hierfür müssen besondere Vorkehrungen getroffen werden, um das Wurzelwachstum und somit den jeweiligen Baum nicht zu gefährden. Das folgende Vorgehen wird daher empfohlen:

- Baumstammbereiche sind bis zur Höhe des Kronenansatzes mit effektiven Schutzummantelungen zu versehen (z. B. Dränagerohre mit Bohlen).
- Es ist zu prüfen, ob ggf. vor Baubeginn Äste entfernt werden müssen zur Herstellung eines ausreichenden Lichtraumprofils.
- Die Entfernung befestigter Bodenflächen muss aus der dem Baum abgewandten Richtung erfolgen, um Schäden der Gehölze und Bodenverdichtungen mit der Folge von Wurzelschäden zu vermeiden.
- Entlang der Bäume / Gehölze an den nördlichen und nordöstlichen sowie südlichen Plangebietsrändern ist vor Beginn und anschließend während der Bauphase (sofern möglich) außerhalb des gekennzeichneten Wurzelschutzbereiches (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) und ansonsten mit möglichst großen Abstand zu den Bäumen ein stabiler Bauzaun so aufzustellen, dass der abgeschirmte Bereich während der Bauzeit nicht befahren und nicht als Abstell- oder Lagerfläche jedweder Art genutzt werden kann.
- Bei Arbeiten in den gekennzeichneten Wurzelschutzbereichen (= Baumkrone zzgl. 1,5 m) sind Arbeiten am / im Boden per Handschachtung und mit Durchführung fachgerechter Wurzelschnitte herzustellen. Wurzelschnittstellen sind mit Wundverschlussmitteln zu behandeln.
- Eine vorherige „Suchschachtung“ ist angeraten, um ggf. besondere Maßnahmen vornehmen zu können (s. u. „Wurzelvorhang“). Die maschinelle Ausführung von Bodenausschachtungen etc. ohne vorherige Trennung ggf. vorkommender Wurzeln ist unzulässig.
- Bei der Herstellung eines Wurzelvorhangs sind die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:
 - Es ist ein mindestens 0,25 m breiter Graben herzustellen.
 - Der Mindestabstand zum Stamm ist der 4-fache Stammdurchmesser (bzw. mind. 2,5 m).
 - Schalungen haben verrottbar, standfest und luftdurchlässig zu sein und aus unverzinktem Maschendraht mit innenliegendem Gewebe (z.B. Sackleinwand, Ballentuch aus Jute oder Trennvlies) zu bestehen. Zu Sicherung auf der Außenseite sind eingeschlagene Holzpfähle zu verwenden; Das Einbringen von Substrat ist vorgeschrieben.
- Die ständige Befeuchtung ist sicherzustellen.
- Die Herstellung hat möglichst 1 Vegetationsperiode vor Baubeginn zu erfolgen.

6.3. Anpflanzgebote

Für die künftig wegfallende, als prägend zu betrachtende große Robinie in der Mitte des Plangebietes muss Ausgleich geschaffen werden. Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind als Ersatz mindestens 3 Hochstammlaubbäume in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

Artenvorschläge Hochstammlaubbäume:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

6.4. Einfriedungen

Bei der Gestaltung von privaten Verkehrsflächen sind neben den erschließungstechnischen Aspekten auch gestalterische und ökologische Anforderungen zu erfüllen. Daher soll als Eingrünung von Stellplatz- und Carportanlagen mindestens 0,70 m hohe Hecken gepflanzt werden.

Artenvorschläge Heckensträucher:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

6.5. Begrünung von Abfallsammelbehälter

Zudem sind aus denselben Gründen freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/ Mauern/ Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.

Artenvorschläge Heckensträucher:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Feldahorn (*Acer campestre*)

Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')
Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

6.6. Kompensationsmaßnahmen

Da die Plangebietsfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt – also dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet wird - wird davon ausgegangen, dass unter

der Annahme, dass keine geschützten Flächen und Biotope betroffen sein werden, keine flächenhaften Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen sind.

Der Verlust der prägenden Robinie auf Flurstück 24/24 wird entsprechend der Angaben in Kap. 8.3.2 zu kompensieren sein. Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind mindestens 3 Hochstammlaubebäume in der Baumschulqualität Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind entsprechend nachzupflanzen.

7. Artenschutzmaßnahme

Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Büro Thomas Müller, UMWELT Planung + Organisation, Hamburg März 2020

Im März 2020 wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme für das Untersuchungsgebiet erstellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung mittelfristig auf dem Gelände drei Bäume gefällt werden müssen. Bei keinem der Bäume konnten ausgeprägte Baumhöhlen oder größere Rissbildungen festgestellt werden. Die Bäume weisen somit keine Quartierseignung für Fledermäuse, Haselmäuse oder xylobionte Käfer auf. Außerdem wurden keine Vogelarten oder Vogelnester angetroffen.

Somit ist keine artenschutzrechtliche Relevanz für europäische Brutvogelarten oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinien den betroffenen Bäumen nicht gegeben ist.

Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch die geplante Baumaßnahme nicht berührt.

Potenziell ist jedoch nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in den Gebäuden und Großbäumen im und am Plangebiet vorhanden sein können. Im und am Plangebiet weisen die strukturreichen Freiflächen/ Gärten und Großbäume eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf. Für weitere Einzelheiten wird auf den Umweltbericht - Schutzgut Tiere verwiesen.

Da in den entfallenden Großbäumen keine Fledermausquartiere festgestellt wurden und da die sonstigen Großbäume erhalten werden sollen, werden die lokalen Fledermauspopulationen nicht beeinträchtigt.

Zur Einhaltung der genannten Schonfristen werden folgende Festsetzungen getroffen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen zum Schutz von Brutvogelarten alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen zum Schutz von Fledermausarten alle Arbeiten an Gehölzen mit Höhlen, Astausbrüchen und abgelösten Rindenpartien nur zwischen dem 01.11. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Bei Einhaltung der genannten Schonfristen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

8. Immissionsschutz

Nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Fleischereibedarf und -Maschinenhandel. Östlich des Plangelungsbereiches befindet sich gemischt genutzte Bebauung (ein Taubenzüchterverein und eine Kfz-Werkstatt). Nordwestlich liegt eine Dialysestation, deren Stellplatzanlage an den Plangelungsbereich angrenzt. Weiterhin sind im Westen und Süden Wohnbebauung und teilweise unbebaute Flächen vorhanden. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Geruchsuntersuchung erstellt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die neuen Bewohner zu gewährleisten. Die Ergebnisse sind nachfolgend beschrieben. Die Gutachten sind Teil der Begründung. Für Details wird auf die Anlage verwiesen.

8.1. Schall

(Quelle: Lairm Consult GmbH Schalltechnische Untersuchung; Bargtheide; Stand Juli 2020)

Die Stadt Uetersen will mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 die planungsrechtliche Voraussetzung für eine mehrgeschossige Bebauung am Nils-Alwall-Weg schaffen.

Die Ausweisung ist als Mischgebiet vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2035/40.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

8.1.1. Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die Schienenstrecke Tornesch — Uetersen berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Uetersen Verkehrsumlegung, Status Quo 2025 entnommen und auf dem Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet.

Die Angaben für die Schienenstrecke Tornesch-Uetersen wurden beim Betreiber neg-Norddeutsche Eisenbahngesellschaft Niebüll GmbH erfragt (Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der 16. BImSchV (2014).

Im vorliegenden Fall ergeben sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr lediglich Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) somit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind entlang des Tornescher Wegs Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zu erwarten.

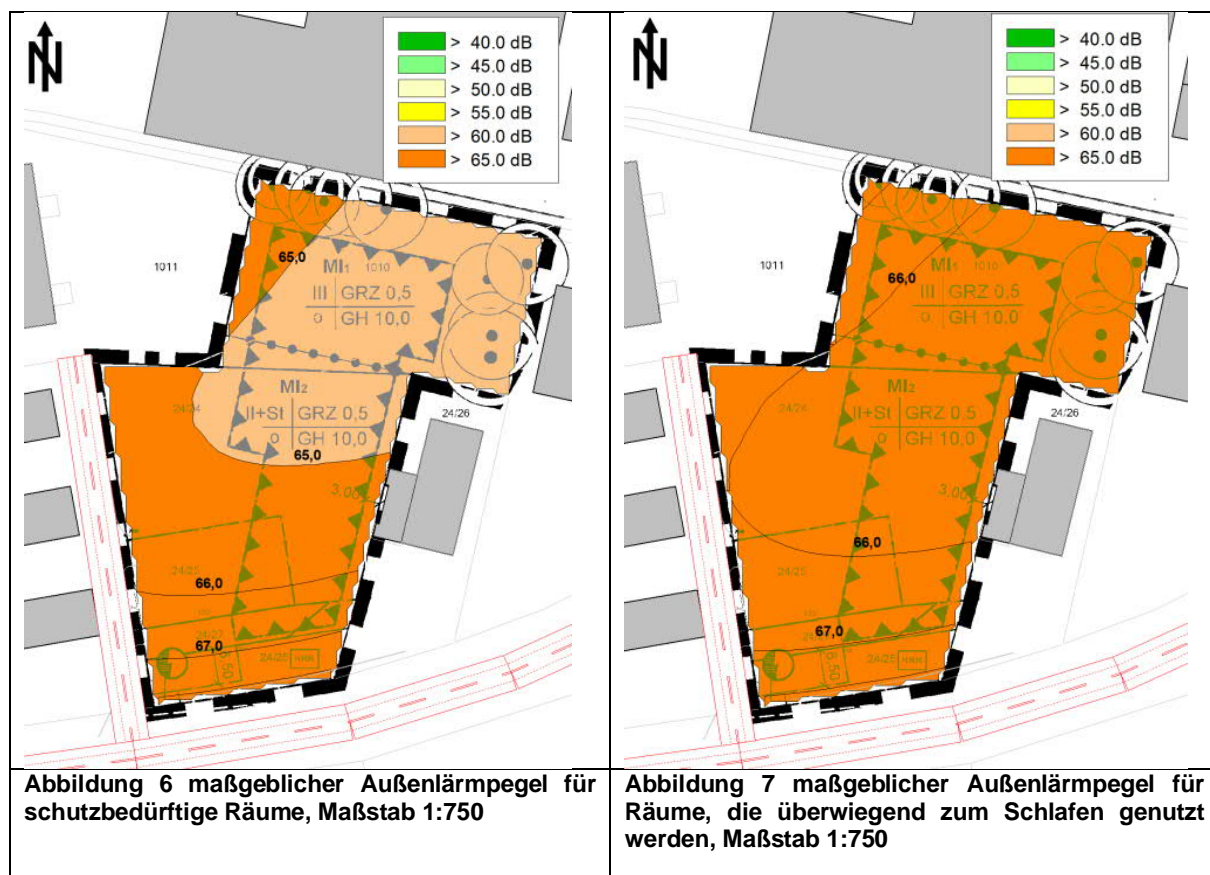
Im Bereich der Baugrenzen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags und nachts überwiegend und die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete überall eingehalten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten werden.

Für die geplante Bebauung ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 8 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 9 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

An der geplanten Bebauung wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags teilweise überschritten, der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) jedoch eingehalten. Somit ergeben sich keine Beschränkungen der Außenwohnbereiche.



8.1.2. Gewerbelärm

Die Berücksichtigung der Belastungen aus Gewerbelärm der vorhandenen Betriebe erfolgt für die maßgebenden Betriebe Firma Huckfeldt & Thorlichen, Firma Luth und die Dialysestation mit einer detaillierten Schallimmissionsprognose gemäß aktueller Betriebsbeschreibungen.

Für die gewerblich genutzten Flächen nördlich Wittstocker Straße und Tornescher Weg (K 20) wurden der tatsächlichen Nutzung entsprechend geeignete flächenbezogene Schalleistungspegel abgeleitet, die die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der bisherigen Situation berücksichtigen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags überall eingehalten.

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet auf allen Baugrenzen im Plangeltungsbereich überschritten. An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffenen Fassaden ist zum Schutz vor Gewerbelärm für eine rechtsichere Abwägung ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z.B.: Wohnräume, Kinderzimmer, Schafräume, Wohnküchen und Büroräume). Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Auch Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.

Der Ausschluss von Immissionsorten kann durch den Einbau von nicht offenbaren Fenstern oder durch den Bau einer vorgelagerten geschlossenen verglasten Loggia (Mindesttiefe 1 m), die akustisch dicht auszuführen ist, erreicht werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen. Auch das hinter der Loggia gelegene Fenster des schutzbedürftigen Raumes darf in diesem Fall zum Öffnen eingerichtet sein. In der Baugenehmigung kann von diesen Festsetzungen durchaus abgewichen werden, wenn detailliert nachgewiesen wird, dass an den geplanten Immissionsorten der Neubebauung die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird überwiegend den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Lediglich bei einer nächtlichen Nutzung des PKW-Stellplatzes an der Dialysestation sind Überschreitungen des Spitzenpegels nachts nicht auszuschließen. Da an den betreffenden geplanten Gebäudefassaden ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich ist, sind die rechnerischen Überschreitungen des Spitzenpegels nicht beurteilungsrelevant.

8.1.3. Schalltechnische Festsetzungen

Auf Grundlage der vorgenannten Gutachten wurden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 23 aufgenommen.

a) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die im Baugenehmigungsverfahren notwendigen bautechnischen Nachweise (Schallschutz gegen Außenlärm) sind aus Abbildung 8 und Abbildung 9 der Begründung zu entnehmen).

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2 (01/2018) erfüllt werden.

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten, darauf wird in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

b) Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind im gesamten Plangeltungsbereich an den Nord-, West- und Ostfassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, Teil 1 (01/2018) nur nicht offenbare Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien, die akustisch dicht auszuführen sind, vor offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindestdiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts einhält.

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung zur Einsicht bereitzuhalten.

8.2. Geruch

(Quelle: Lairm Consult GmbH Stellungnahme zu Geruchsimmissionen; Bargteheide; Stand Juli 2020)

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Schutz der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen sicherzustellen. Die Beurteilung der Geruchsimmissionen erfolgt auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein.

Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr:

- Wohn-/Mischgebiete: 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden)
- Gewerbe-/Industriegebiete: 0,15 (entspricht 15 % der Jahresstunden)

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurde im Rahmen der Betriebsbesichtigung Folgendes festgestellt:

- Auf dem Betriebsgelände sind im Freien organische Gerüche leicht wahrzunehmen.
- Innerhalb der Produktionshallen sind deutlich stärkere Gerüche vorhanden, die teilweise über die Abluft über Dach sowie über offene Türen und Fenster ins Freie gelangen.
- Außerhalb des Betriebsgeländes, insbesondere im Plangebiet, waren derartige Gerüche nicht wahrnehmbar. Auch während der am 13. November 2014 durchgeführten Schallpegelmessungen wurden keine auffälligen Geruchsimmissionen im Plangebiet wahrgenommen.

Bei der Abholung von flüssigen Reststoffen durch einen Tankwagen mit Absaugung sind dagegen stark faulig riechende Stoffe zu erwarten, die sowohl im Bereich des LKW als auch im Bereich des an der Südseite gelegenen, dem Plangebiet zugewandten Abwasserkanals kurzzeitig freigesetzt werden. Aufgrund der geringen Anzahl von Vorgängen an maximal 52 Tagen im Jahr ist davon auszugehen, dass durch diese Vorgänge an weniger als 2% der Jahresstunden eine Geruchsemission stattfindet. Dementsprechend wird das Irrelevanzkriterium der Geruchsimmissions-Richtlinie eingehalten. Vielmehr wird das Irrelevanzkriterium mit bis zu 175 Geruchsstunden im Jahr (entspricht 2% der Jahresstunden) deutlich unterschritten, so dass auch bei einer häufigeren Abholung das Relevanzkriterium noch eingehalten wird.

Weitere geruchsintensive Produktionsprozesse wurden im Rahmen der Betriebsbesichtigung vom Betreiber nicht genannt. Mögliche Geruchsfrachten während der Trocknung und Abführung der Schwaden über die Dachfirste werden hinreichend verdünnt.

Im Hinblick auf mögliche Produktionssteigerungen ist festzustellen, dass aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nördlich und östlich des Betriebsgeländes bereits Einschränkungen zu beachten sind. Aufgrund der Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen ist am Standort Tornesch/Uetersen im Jahresmittel überwiegend mit Wind aus südwestlichen Richtungen zu rechnen. Somit wäre bei hohen Emissionen überwiegend die vorhandene Wohnbebauung betroffen, auch wenn diese etwas weiter entfernt liegt.

Sofern eine Betriebserweiterung geplant ist, die einer Baugenehmigung bedarf, wäre bereits aufgrund der vorhandenen Situation die Emissionssituation neu zu bewerten. Bei geruchsintensiven Vorgängen wären zumindest für den Erweiterungsbereich neue Anlagen zur Emissionsminderung einzuplanen, die dem Stand der Technik entsprechen. Somit sind auch im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

Insgesamt sind durch den vorhandenen Betrieb keine relevanten Belästigungen durch Geruchsmissionen an der geplanten Wohnnutzung zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der Geruchsmissionsrichtlinie eingehalten werden. Vielmehr sind noch Spielräume für ggf. vorhandene Vorbelastungen von anderen weiter entfernten Betrieben vorhanden.

9. Umweltbericht

9.1. Planungsanlass

Die Stadt Uetersen verfolgt das Ziel, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Gebäude sowohl mit Wohnungen als auch einer verträglichen gewerblichen innerhalb einer gemischten Baufläche entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 0,45 ha groß und umfasst die Flurstücke 1010, 24/24, 24/25, 24/27 und 24/28 teilweise der Flur 8 in der Gemarkung Uetersen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch gemischt genutzte Bebauungen: ein Taubenzüchterverein (⇒ Flurstück 24/26) und eine Kfz-Werkstatt (⇒ Flurstück 24/12)
- im Norden durch schmale Flurstücke eines verrohrten Gewässers sowie die Firma Huckfeldt & Thorlichen GmbH & Co. für Fleischereibedarf und -maschinenhandel,
- im Westen durch den Nils-Alwall-Weg (⇒ Flurstück 24/29) mit anschließender Wohnbebauung (Sozialwohnungen) sowie einem Dialysezentrum und
- im Süden durch den Tornescher Weg mit einer anschließenden unbebauten, stark bewachsenen Fläche und der Firma Osbahr GmbH Garten- und Landschaftsbau.

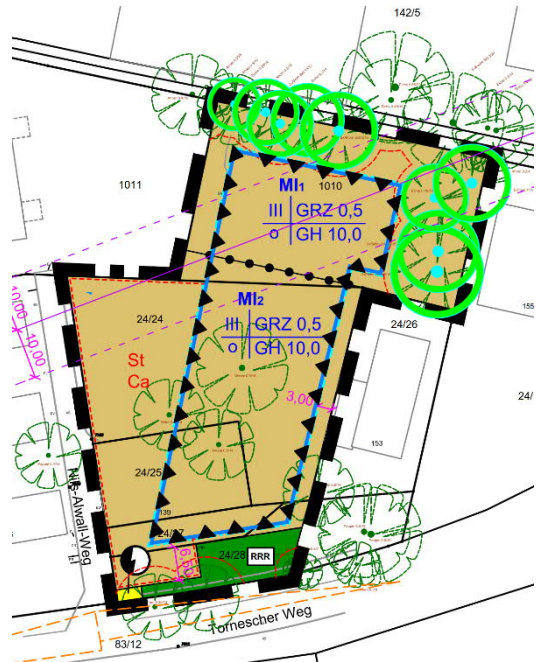
Gebäude sollen in einem Baufenster wie folgt im Plangebiet angeordnet werden:



Abbildung 8 Bebauungskonzeption (Stand August 2017)

Im Zuge der Planung und der anschließenden Planrealisierung sollen folgende Gesichtspunkte aufgegriffen bzw. beachtet werden:

- Entwicklung eines ‚Mischgebietes‘ bestehend aus 2 Teilflächen
 - In der nördlichen Teilfläche „MI1“ Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes, maximale Gebäudehöhe 10,0 m
 - In der südlichen Teilfläche „MI2“ Errichtung von 2 max. 3-geschossigen Gebäuden, max. Gebäudehöhe ebenfalls 10,0 m
- Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,5
- Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports und ihre Zuwegungen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hergestellt werden, jedoch nicht im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume; unvermeidbare bauliche Anlagen bedürfen der Einhaltung von Schutzmaßnahmen zur Erhaltung von Bäumen
- Die auf max. 10,0 m über Höhenbezugspunkt (es gilt der senkrechte Abstand zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Nils-Alwall-Weg) und dem höchsten Punkt des Daches, gemessen in der Straßenmitte) festgelegte Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen oder Solaranlagen überschritten werden.
- Verkehrsanbindung über den Nils-Alwall-Weg
- Bereitstellung von Flächen für KFZ-Stellplätze und Carports, auch zuzüglich Besucherstellplätzen
- Gestaltung der Freiflächen als offene Rasengrundstücke ohne trennende Hecken
- Erhaltung der Großbäume an der nördlichen Seite des Plangebiets sowie im Nordosten
- Bereitstellung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteraum“ an der südlichen Seite des Plangebiets nahe des Tornescher Wegs
- Bereitstellung einer Fläche für eine Trafostation am Tornescher Weg



Da die Plangebietsfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt – also dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet wird - wird davon ausgegangen, dass unter der Annahme, dass keine geschützten Flächen und Biotope betroffen sein werden, keine flächenhaften Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen sind.

Bisheriges Verfahren

Auf Grundlage des Einleitungsbeschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans und eines Planvorentwurfes führte die Stadt Uetersen das Verfahren zur „frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung“ einschließlich der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) und die Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie die „Planungsanzeige“ nach § 11 Abs. 2 LaplaG durch und hat von den

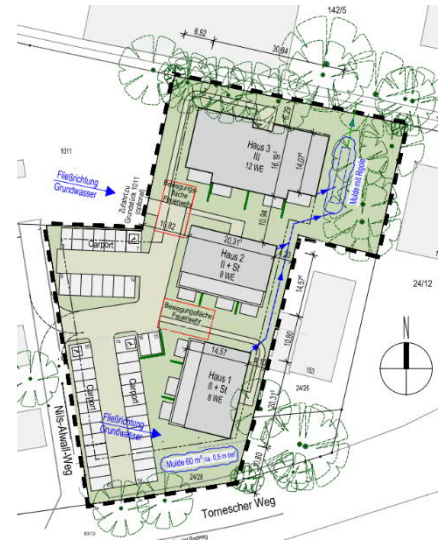
nachfolgend genannten Institutionen Stellungnahmen bereits in 2014 mit umweltrelevanten Inhalten erhalten:

- Wasserverband Pinnau-Bilsbek-Gronau mit Schreiben vom 17.09.2014
 - Aussagen zum Verbleib des Oberflächenwassers werden angefragt
- Archäologisches Landesamt SH mit Schreiben vom 25.09.2014
 - Archäologische Zufallsfunde sind zu melden
- GAB mit Schreiben vom 08.10.2014
 - Die Abfallentsorgung wird als problematisch angesehen
- Stellungnahme des Kreises Pinneberg FD Umwelt vom 06.10.2014:
 - Unter Bodenschutzbehörde: Angaben über Altablagerungen / Altstandorte liegen nicht vor; die Vornutzung ist nicht bekannt; Ermittlungen zur Klärung von ggf. Schadstoffbelastungen z. B. durch chlorierte Kohlenwasserstoffe sind erforderlich; Untersuchungen des Bodenmaterials
 - - Untere Wasserbehörde: Einleitungen von Oberflächenwasser in den Orthbrooksgaben sind nicht zulässig; Möglichkeiten zur Niederschlagswasserentsorgung sind zu prüfen
 - - Untere Naturschutzbehörde: keine Bedenken
 - - Gesundheitlicher Umweltschutz: ein Spielplatz wird für erforderlich erachtet
- Abwasserentsorgung Uetersen GmbH mit Schreiben vom 02.10.2014
 - Der Versickerung von Oberflächenwasser wird der Vorzug gegeben
- Stellungnahme des NABU Schleswig-Holstein vom 09.10.2014:
 - Ein Umweltbericht ist zu erstellen; die gesetzliche Schonfrist ist bezgl. der Vogelbrutzeit zu beachten; die Nutzung von Sonnenenergie soll möglich sein
- Stellungnahme des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, techn. Umweltschutz, vom 10.10.2014:
 - Es bestehen Bedenken bezgl. der Verträglichkeit mit den Belangen eines benachbarten Gewerbebetriebs aufgrund möglicher Lärm- und Geruchsbelastungen
- Innenministerium SH, Landeskriminalamt mit Schreiben vom 10.10.2014
 - Das Gebiet ist auf Kampfmittel zu untersuchen
- Private Stellungnahme vom 07.10.2014
 - Es bestehen Bedenken bezgl. der Verträglichkeit mit den Belangen eines benachbarten Gewerbebetriebs aufgrund möglicher Lärm- und Geruchsbelastungen

Von anderer Stelle wurden im Zuge des „Scopings“ keine Bedenken gegen die gemeindliche Planung vorgebracht bzw. es wurde keine Stellungnahme mit umweltrelevantem Inhalt abgegeben.

Die Stadtvertretung der Stadt Uetersen hat sich im Rahmen der Vorbereitungen zur Erarbeitung der Entwurfsplanung ausführlich mit den oben benannten Themen befasst, bewertet und stellt die Anregungen und fachtechnischen Hinweise und Informationen entsprechend den Beratungen und Erörterungen in die Bauleitplanung somit in die Umweltprüfung / den Umweltbericht der „Entwurfsplanung“ ein zur Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und nach § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden- und Trägerbeteiligung).

Von der früheren Absicht zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nunmehr Abstand genommen, um für die bauliche Entwicklung zwar einen städtebaulichen Rahmen vorzugeben, aber auch um für die gemischte Nutzung eine größere Flexibilität anbieten und erreichen zu können. Die nebenstehend wiedergegebene Baukonzeption mit Stand vom August 2017 ist somit nur noch eine Möglichkeit der B-Plan-Realisierung.



Landschaftspflegerische Belange in der Bauleitplanung

Im Bauleitplanverfahren sind alle Umweltschutzgüter zu beachten. Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 LNatSchG i. V. m. § 14 BNatSchG führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Versorgungsanlagen, etc.) hergestellt werden sollen. Auch wenn die Fläche im bauplanungsrechtlichen Innenbereich liegt, könnten Eingriffssituationen entstehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies wird im vorliegenden Planungsfall aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich bzw. innerhalb der im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelten, soweit es sich um Bereiche mit einer „allgemeinen Wertigkeit“ bezüglich der Umweltschutzgüter handelt. Besondere Situationen wie geschützte Biotope, hochwertige Lebensräume, Belange des Artenschutzes und des Bodenschutzes sowie der Flächenentwässerung sind jedoch neben der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Eingriffe bzw. erhebliche Beeinträchtigungen sind grundsätzlich soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in den Umweltbericht des Bebauungsplans integriert.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

§ 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften

sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“

§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, [...]“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG in der Planung beachtet durch entsprechende Betrachtungen in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“.

9.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

9.2.1. Fachplanungen

Landschaftsprogramm (1999):

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 2: Lage in einem der „Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum ○ Karten 1, 3 und 4: Keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / neutral Das Gebiet liegt zwischen Bestandsbebauungen und dem Tornescher Weg. Auf die Lage im Detail „heruntergebrochen“ weist das Plangebiet keine darzustellende Erholungsfunktion auf ○ Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor

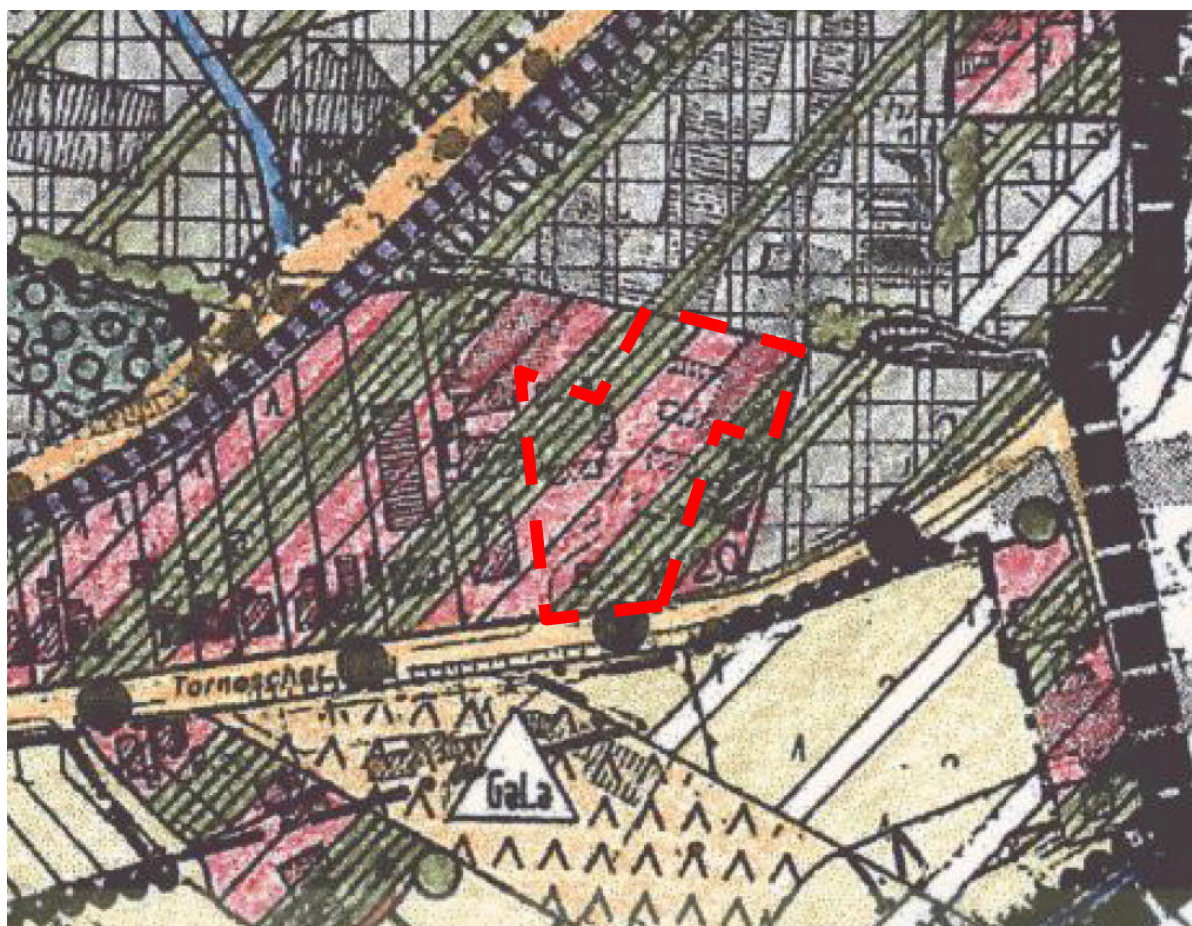
Landschaftsrahmenplan (Planungsraum III „neu“, Stand 2020):

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Karte 2: Lage am nördlichen Rand der „Gebiete mit besonderer Erholungseignung“ ○ Karte 1 und Karte 3: keine Darstellungen 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / neutral die für die Erholung geeigneten Flächen erstrecken sich auf den Bereich südlich / südöstlich des Tornescher Wegs. Das Plangebiet weist keine darzustellende Erholungsfunktion auf. ○ Es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor

Landschaftsplan (Feststellung 1999):

Thema	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Darstellung als Fläche für Geschosswohnungsbau mit Abstandsgrün von ca. 50 % der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / positiv die Planung entspricht dem Landschaftsplan <p>eine geringe Abweichung besteht allerdings bezüglich des Abstandsgrünanteils, denn bei einer GRZ von 0,5 zzgl. Nebenanlagen wird ein Grünanteil von 50 % der Fläche nicht erreichbar sein – diese Abweichung wird von der Stadt Uetersen insgesamt als geringfügig beachtet, da die sowohl für Natur und Landschaft als auch für das Ortsbild wichtigen Gehölze im Norden und Nordosten des Plangebiets erhalten werden</p>

Abb.: Umgrenzung des Plangebiets in einem Ausschnitt des Landschaftsplans:



Landesentwicklungsplan (2010):

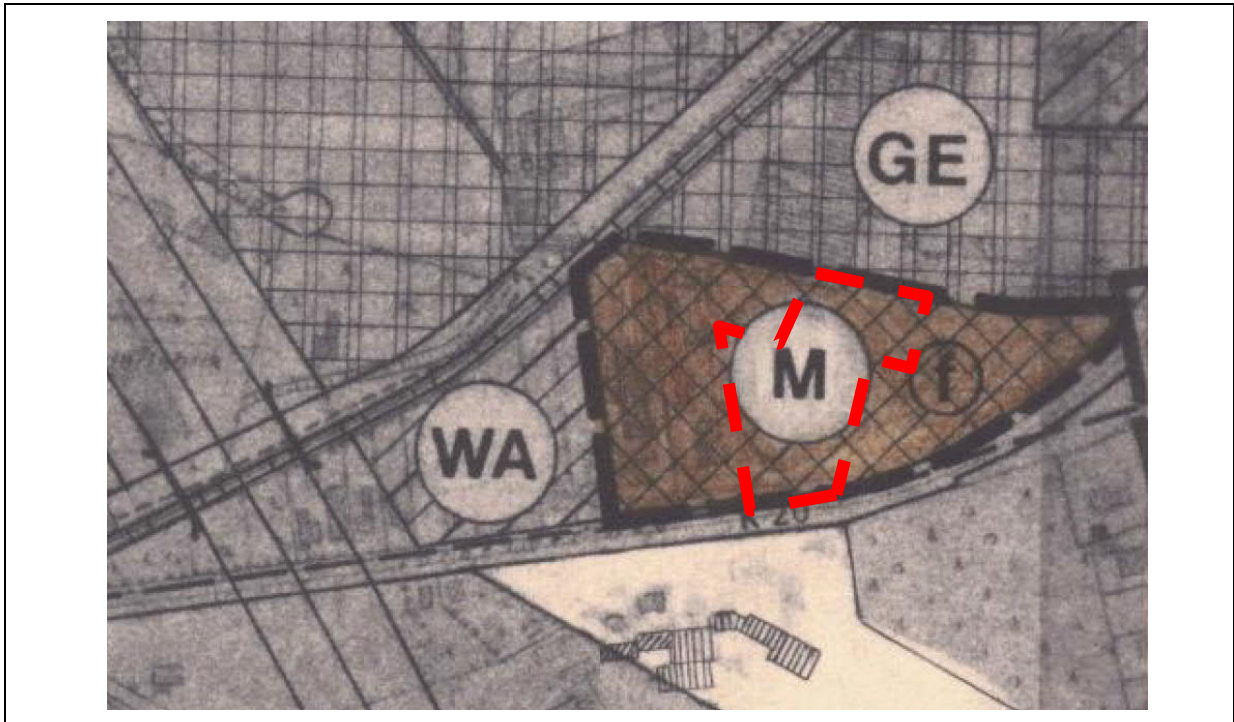
Thema (LEP)	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Uetersen liegt Ordnungsraum der Metropolregion Hamburg an einer Landesentwicklungsachse 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv das Plangebiet liegt in einem Bereich, der als Schwerpunkt für den Wohnungsbau vorgesehen ist.

Regionalplan (Planungsraum I „alt“, Fortschreibung 1998):

Thema (RP)	Bedeutung für die Planung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Kennzeichnung als Unterzentrum, wobei die Baufläche innerhalb der gemeinsam mit dem Stadtrandkern 2. Ordnung „Tornesch“ baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete der zentralen Orte liegt, sowie Lage innerhalb der Siedlungsachse um die Metropolregion Hamburg liegt 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Positiv die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung – somit entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans

Flächennutzungsplanung in der für das Plangebiet wirksamen Fassung der 5. Änderung (1984):

Thema (FNP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ Gemischte Baufläche mit der fortlaufenden Kennziffer „f“ in Nachbarschaft zu einer nördlich angrenzenden Gewerbefläche und zu einer Wohnbaufläche im Westen <p>(vgl. nachstehende Abb.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung / Positiv die Darstellung entspricht der städtischen Zielsetzung zur Platzierung von gemischten Bauflächen in einem Areal, das zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen liegt und deutlich durch Gewerbenutzungen geprägt ist.



9.2.2. Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie für die zu treffenden Darstellungen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum I „alt“
<ul style="list-style-type: none"> ○ BauNVO 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der allgemeinen bzw. der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> ○ LBO 09 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Auf Ebene des Bebauungsplanes Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen zur Sicherung bzw. Neuerstellung des Orts- und Landschaftsbildes
<ul style="list-style-type: none"> ○ BNatSchG 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.) ○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ○ §§ 9 und 11 geben Inhalte und Aufgaben der

	<p>Landschaftsplanung an</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung ○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht ○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf ○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen ○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
○ LNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> ○ § 7 benennt Maßgaben für die Aufstellung von Landschaftsplänen ○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung ○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
○ LUVG und UVPG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Es wird klargestellt, dass die Umweltprüfung für Bauleitpläne nach den Maßgaben des BauGB vorgenommen wird
○ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 09.12.2013)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung
○ Biotopverordnung vom 13.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> ○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
○ BBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
○ LWG	<ul style="list-style-type: none"> ○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
○ Denkmalschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale
○ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
○ RAS 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“	<ul style="list-style-type: none"> ○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen
○ RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Verkehrslärm
○ TA Lärm	<ul style="list-style-type: none"> ○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB als Bezug zum Gewerbelärm

○ Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)	○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets bei Geruchsimmissionen
○ Straßen- und Wegegesetz (StrWG)	○ Beachtung der Lage am Tornescher Weg innerhalb der Ortsdurchfahrtgrenzen

9.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.3.1. Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungen, jedoch wurden ehemals vorhandene Gebäude abgebrochen und entfernt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten durch gemischt genutzte Bebauungen (ein Taubenzüchterverein und eine Kfz-Werkstatt)
- im Norden durch die Firma Huckfeldt & Thorlichen GmbH & Co. für Fleischereibedarf und – Maschinenhandel – der Gewerbebetrieb arbeitet im Dreischichtbetrieb 24 Stunden täglich. Es werden hier im Rahmen der Produktion von Kunstdärmen Gerüche frei, die über die Abluft und Tore ins Freie gelangen. 1 Mal pro Woche werden Reststoffe mit einem Tankwagen abgeholt, wobei der Absaugvorgang als wesentliche Geruchquelle gilt.
- im Westen durch den Nils-Alwall-Weg mit anschließender Wohnbebauung (Sozialwohnungen) sowie einem Dialysezentrum und
- im Süden durch den Tornescher Weg mit einer anschließenden unbebauten, stark bewachsenen Fläche und der Osbahr GmbH Garten- und Landschaftsbau.

Entlang der südlichen Straßenseite besteht ein Geh- und Radweg.

Schutzbedürftige Bebauungen befinden sich westlich und südlich des Plangeltungsbereiches. Für diese Bereiche existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wird davon ausgegangen, dass der Schutzanspruch mit dem eines Mischgebiets vergleichbar ist – dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Maßgebliche Lärmquellen für Verkehrslärm sind

- Wittstocker Straße
- Tornescher Weg (K 20)
- Nils-Alwall-Weg
- Schienenstrecke Tornesch – Uetersen (parallel zur Wittstocker Straße)

Erholungseinrichtungen sind im oder am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

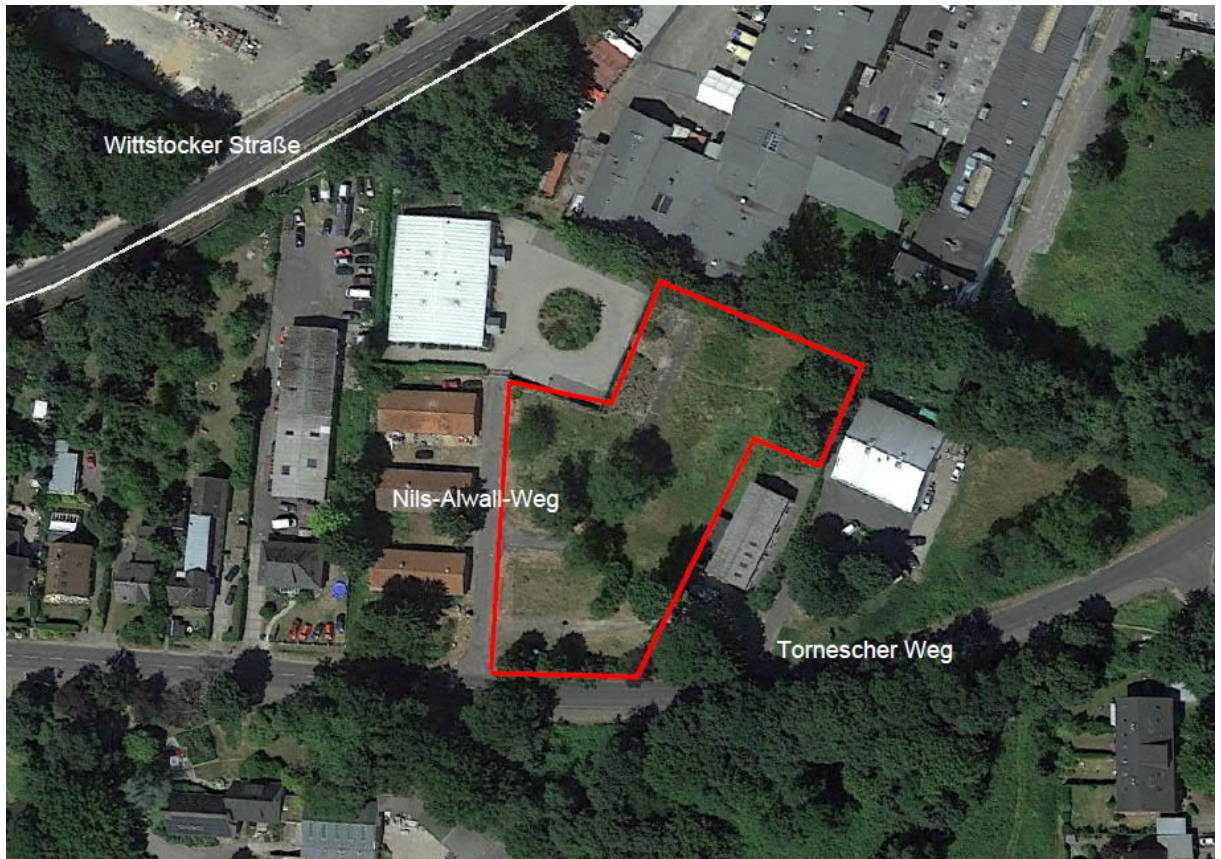


Abbildung 9 Luftbild des Plangebiets mit den angrenzenden Bauungen

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Stadt Uetersen derzeit nicht vor.

Ein sogenannter „Störfallbetrieb“ nach der „Seveso-III-Richtlinie“, der im Plangebiet zu Gefahren durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen führen könnte, ist der Stadt Uetersen im und am Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung:

Zur Bewertung der Lärmimmissionen wurde ein Gutachten durch LAIRMConsult (Stand 31.07.2020) gefertigt zur Feststellung der zu erwartenden Lärmeinträge und zur Ermittlung erforderlicher Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes. Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2035/40.

Verkehrslärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten sowie die Schienenstrecke Tornesch – Uetersen berücksichtigt. Die Straßenbelastungen wurden dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Uetersen, Verkehrsumlegung, Status Quo 2025, entnommen und auf dem Prognosehorizont 2035/40 hochgerechnet.

Die Angaben für die Schienenstrecke Tornesch - Uetersen wurden beim Betreiber neg - Norddeutsche Eisenbahngesellschaft Niebüll GmbH erfragt (Prognosehorizont 2025).

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der 16. BImSchV (2014).

Im vorliegenden Fall ergeben sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr lediglich Zunahmen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) somit ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind entlang des Tornescher Wegs Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts zu erwarten.

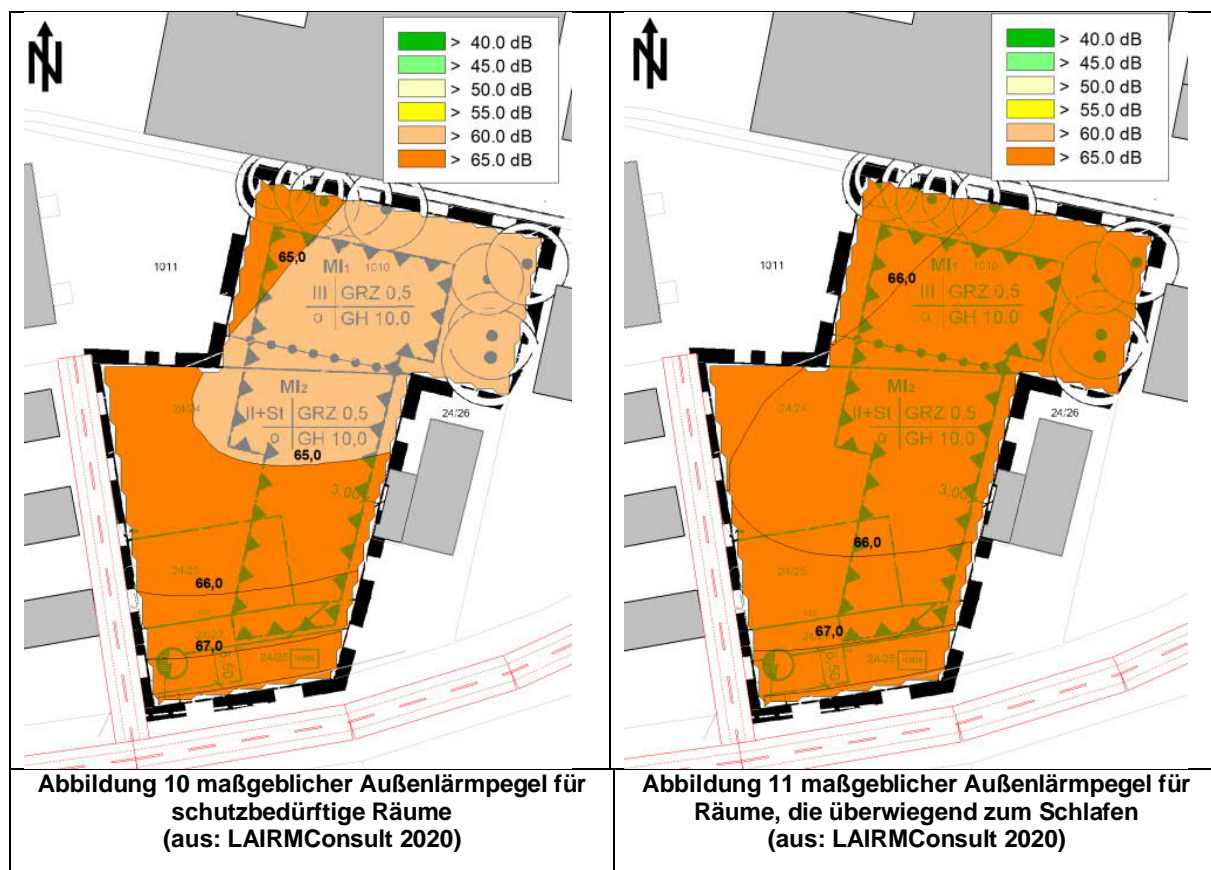
Im Bereich der Baugrenzen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete tags und nachts überwiegend und die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete überall eingehalten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum innerhalb des Plangeltungsbereichs eingehalten werden.

Für die geplante Bebauung ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der nachstehend der Abbildung 12 für schutzbedürftige Räume und in der Abbildung 13 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt (s. u.).

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

An der geplanten Bebauung wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags teilweise überschritten, der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) jedoch eingehalten. Somit ergeben sich keine Beschränkungen der Außenwohnbereiche.



Gewerbelärm

Die Berücksichtigung der Belastungen aus Gewerbelärm der vorhandenen Betriebe erfolgt für die maßgebenden Betriebe Firma Huckfeldt & Thorlichen, Firma Luth und die Dialysestation mit einer detaillierten Schallimmissionsprognose gemäß aktueller Betriebsbeschreibungen.

Für die gewerblich genutzten Flächen nördlich Wittstocker Straße und Tornescher Weg (K 20) wurden der tatsächlichen Nutzung entsprechend geeignete flächenbezogene Schalleistungspegel abgeleitet, die die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der bisherigen Situation berücksichtigen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags überall eingehalten.

Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts wird bei freier Schallausbreitung im Plangebiet auf allen Baugrenzen im Plangeltungsbereich überschritten. An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts betroffenen Fassaden ist zum Schutz vor Gewerbelärm für eine rechtsichere Abwägung ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich. Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z.B.: Wohnräume, Kinderzimmer, Schafräume, Wohnküchen und Büroräume). Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Auch Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.

Der Ausschluss von Immissionsorten kann durch den Einbau von nicht offenbaren Fenstern oder durch den Bau einer vorgelagerten geschlossenen verglasten Loggia (Mindesttiefe 1 m), die akustisch dicht auszuführen ist, erreicht werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen. Auch das hinter der Loggia gelegene Fenster des schutzbedürftigen Raumes darf in diesem Fall zum Öffnen eingerichtet sein. In der Baugenehmigung kann von diesen Festsetzungen durchaus abgewichen werden, wenn detailliert nachgewiesen wird, dass an den geplanten Immissionsorten der Neubebauung die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird überwiegend den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Lediglich bei einer nächtlichen Nutzung des PKW-Stellplatzes an der Dialysestation sind Überschreitungen des Spitzenpegels nachts nicht auszuschließen. Da an den betreffenden geplanten Gebäudefassaden ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich ist, sind die rechnerischen Überschreitungen des Spitzenpegels nicht beurteilungsrelevant.

Geruchsimmissionen

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurde durch LAIRMConsult (2020) Folgendes festgestellt, wobei die Beurteilung der Geruchsimmissionen auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) des Landes Schleswig-Holstein vorgenommen wurde:

- Auf dem Betriebsgelände sind im Freien organische Gerüche mit geringer Geruchsinintensität wahrzunehmen.
- Innerhalb der Produktionshallen sind deutlich stärkere Gerüche vorhanden, die teilweise über die Abluft über Dach sowie über offene Türen und Fenster ins Freie gelangen.
- Außerhalb des Betriebsgeländes, insbesondere im Plangebiet, waren derartige Gerüche nicht wahrnehmbar. Auch während der am 13. November 2014 durchgeführten Schallpegelmessungen wurden keine auffälligen Geruchsimmissionen im Plangebiet wahrgenommen.

- Bei der Abholung von flüssigen Reststoffen durch einen Tankwagen mit Absaugung sind dagegen stark faulig riechende Stoffe zu erwarten, die sowohl im Bereich des LKW als auch im Bereich des an der Südseite gelegenen, dem Plangebiet zugewandten Abwasserkanals kurzzeitig freigesetzt werden. Aufgrund der geringen Anzahl von Vorgängen an maximal 52 Tagen im Jahr ist davon auszugehen, dass durch diese Vorgänge an weniger als 2% der Jahresstunden eine Geruchsemission stattfindet. Dementsprechend wird das Irrelevanzkriterium der Geruchsimmissions-Richtlinie eingehalten. Vielmehr wird das Irrelevanzkriterium mit bis zu 175 Geruchsstunden im Jahr (entspricht 2% der Jahresstunden) deutlich unterschritten, so dass auch bei einer häufigeren Abholung das Relevanzkriterium noch eingehalten wird.
- Weitere geruchsintensive Produktionsprozesse wurden im Rahmen der Betriebsbesichtigung durch LAIRMConsult vom Betreiber nicht genannt. Mögliche Geruchsfrachten während der Trocknung und Abführung der Schwaden über die Dachfirste werden hinreichend verdünnt.
- Im Hinblick auf mögliche Produktionssteigerungen ist festzustellen, dass aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung nördlich und östlich des Betriebsgeländes bereits Einschränkungen zu beachten sind. Aufgrund der Häufigkeitsverteilung der Windrichtungen ist am Standort Tornesch/Uetersen im Jahresmittel überwiegend mit Wind aus südwestlichen Richtungen zu rechnen. Somit wäre bei hohen Emissionen überwiegend die vorhandene Wohnbebauung betroffen, auch wenn diese etwas weiter entfernt liegt.
- Sofern eine Betriebserweiterung geplant ist, die einer Baugenehmigung bedarf, wäre bereits aufgrund der vorhandenen Situation die Emissionssituation neu zu bewerten. Bei geruchsintensiven Vorgängen wären zumindest für den Erweiterungsbereich neue Anlagen zur Emissionsminderung einzuplanen, die dem Stand der Technik entsprechen. Somit sind auch im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten.

Insgesamt sind durch den vorhandenen Betrieb keine relevanten Belästigungen durch Geruchsimmissionen an der geplanten Wohnnutzung (innerhalb des Mischgebietes) zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie werden eingehalten. Vielmehr sind noch Spielräume für ggf. vorhandene Vorbelastungen von anderen weiter entfernten Betrieben vorhanden.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z. B. von landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieben, Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Stadt Uetersen nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet.

Erholungsnutzungen:

Das Plangebiet selbst weist keine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da die Flächen von öffentlichen Verkehrsflächen aus größtenteils zwar eingesehen werden können, aber nicht öffentlich zugänglich sind.

Die Nutzbarkeit des Nils-Alwall-Wegs und des Tornescher Wegs als öffentliche Straßen sollen erhalten werden. Es sind jeweils nur vorübergehend während der Bauphase aber darüber hinaus keine dauerhaft erheblichen Störungen der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Die bisherige Zufahrt zum Plangebiet im Bereich des Flurstücks 24/29 (= Nils-Alwall-Weg) soll auch künftig als Verkehrsanbindung dienen.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Mischgebiets (vergl. Flächennutzungsplan) eine Erholungs- oder Freizeitnutzung in relevanter Weise betroffen sein könnte.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2 (01/2018) erfüllt werden.

Die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens durch die Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten, darauf wird in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind im gesamten Plangeltungsbereich an den Nord-, West- und Ostfassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, Teil 1 (01/2018) nur nicht offenbare Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien, die akustisch dicht auszuführen sind, vor offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindesttiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Immissionsrichtwert nachts um nicht mehr als 1 dB(A) überschreitet.

Geruchsimmissionen

Da entsprechend der gutachterlichen Bewertung (LAIRMConsult 2020) keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, werden im Rahmen des Bebauungsplans keine Maßnahmen zur Begrenzung der Geruchsimmissionen festgesetzt.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Da keine sonstigen planungsrelevanten Immissionen von der Stadt Uetersen erwartet werden und der Stadt auch nicht bekannt sind, sind diesbezüglich voraussichtlich keine Maßnahmen vorzusehen.

Erholungsnutzung:

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind und planerisch mit dieser Bauleitplanung auch nicht vorbereitet werden.

9.3.2. Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Der Plangeltungsbereich wurde durch das Büro Günther & Pollok Landschaftsplanung, Itzehoe, kartiert in Hinblick auf die vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung des geltenden LNatSchG und des BNatSchG. Es wurden die nachfolgend benannten Biotoptypen festgestellt:

Brache / Mähfläche



Lage:

Flurstücke 1010, 24/25 und 24/24

Es handelt sich um weitgehend offene Flächen mit wiesenartigem Charakter. Es dominieren teilweise Arten der eher nährstoffarmen Standorte (wie Rotschwengel, Schafgarbe, Hasenklée), aber in anderen Bereichen dominieren Arten der mittleren bis nährstoffreichen Standorte bis hin zu Brennesselfluren (s. Foto).

Die Fläche war ehemals baulich genutzt; die baulichen Anlagen sind mit Ausnahme einiger Wegflächen weitestgehend entsiegelt worden.

Auf der Fläche bestehen keine hochwertigeren Anteile artenreicherer Biotoptypen der feucht-nassen Standorte oder geschützter Trockenbiotope.

Brache mit Gehölzaufwuchs



Lage:

im nordöstlichen Planbereich auf Flurstück 1010

Es sind hier Teilflächen des Flurstücks im Schirm der Großbäume von früheren Pflegenutzungen ausgenommen gewesen, so dass sich hier neben einzelnen Sträuchern auch Brennessel- und Brombeerbestände entwickelt haben.

Gärtnerisch gestaltete Teilflächen



Lage:
 Flurstück 24/27 und 24/28 parallel zum
 Tornescher Weg hinter einer
 straßenbegleitenden Hecke
 Die Fläche wird beidseitig entlang eines als
 Zufahrt genutzten Streifens als Rasen
 gepflegt



Lage:
 im Norden des Plangebiets östlich
 angrenzend zum Flurstück 1011
 Es sind hier Teilflächen gärtnerisch gestaltet
 worden, aber derzeit in verwilderte
 Berteiche übergehend

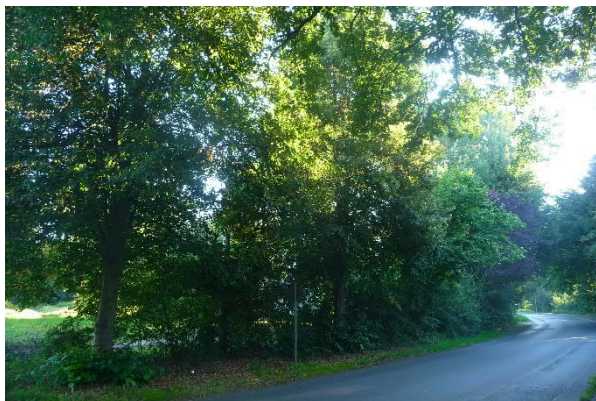
Abbildung 12 Großbäume im nördlichen Teil des Plangebiets:



Abbildung 13 Großbäume im südlichen Teil des Plangebiets:



Sonstige Gehölze: Strauchreihe

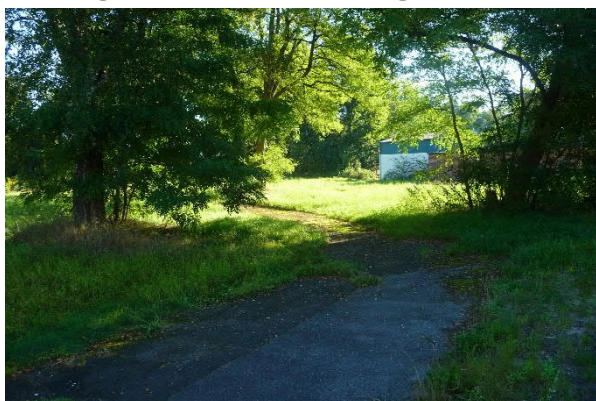


Lage:
Flurstück 24/28 an Grenze zu Flurstück 83/12 „Tornescher Weg“

Es handelt sich um Sträucher (Kupfer-Felsenbirne, Spitzahorn, Schneeball, Cotoneaster, Hainbuche, Forsythie, Ulme, Zitterpappel, Blutpflaume) in einer Reihe unter den Großbäumen, so dass eine Situation einer verwildert anmutenden Hecke entstanden ist. Gartengehölze / Ziersträucher sind mit Arten der Knicks vermischt.

Es handelt nicht um einen Knick im Sinne eines gemäß § 21 LNatSchG geschützten Biotops

Versiegelte Flächen im Plangebiet



Lage: Alle Flurstücke des Plangebiets

Es sind im Plangebiet Befestigungen aus einer vorherigen Nutzungen vorhanden - so bestehen hier Wege und Wegseitenstreifen mit Befestigungen aus Asphalt, Betonsteinen und Schotter

Bestandsbebauungen



Lage:
Fl.st. 24/29 ⇒ westlich des Nils-Alwall-Wegs

Es handelt sich um Flächen der vorhandenen Bauungen mit Wohnnutzungen. Zugeordnet sind Rasen- und andere gestaltete Flächen, Wege und Terrassen



Gebäude auf Flurstück 24/26 mit Nutzung durch Brieftauben-Zuchtverein



Maschinenbau-Firma
auf Flurstück 24/12



Zufahrt zum Dialysezentrum Uetersen
auf Flurstück 1011

Straßen / Verkehrsflächen

Lage:

Nils-Alwall-Weg (Flurstück 24/29)



Tornescher Weg (Flurstück 83/12)

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft innerhalb bzw. unterhalb der Gehölzreihe und bei Abgrenzung durch einen hohen Zaun ein verrohrtes Gewässer (⇒ Orthbrookgraben), ohne als besonderer Biotoptyp in Erscheinung zu treten – die Verrohrung ist daher in Zusammenhang mit dem Schutzgut Wasser berücksichtigt.

Vorkommen weiterer Biotoptypen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Waldflächen sind im oder am Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Auch vom LLUR wurden in einer Auskunft aus dem Artenkataster vom 07.09.2016 keine zu beachtenden Arten mitgeteilt.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

Das südlich des Plangebietes bzw. der Ortschaft befindliche FFH-Gebiet „DE 2323-392 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ liegt mit der ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt verlaufenden Pinnau soweit vom Plangebiet entfernt, dass das Plangebiet aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung, zu der auch einige Siedlungsflächen gehören, nicht planungsrelevant betroffen sein wird. Die festgelegten Erhaltungsziele des Gewässers werden durch das Planvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt, denn es gehen von Bauungen im Plangebiet voraussichtlich keine Wirkungen aus, die das Gebiet beeinträchtigen könnten.

Ein EU-Vogelschutzgebiet ist innerhalb eines 3 km messenden Umkreises nicht vorhanden, so dass diesbezüglich bedeutende Arten oder Lebensraumtypen nicht betroffen sein können.

Bewertung:

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Großbäume mit StammØ ab ca. 0,6 m und auch Bäume mit geringeren StammØ in der Reihe an Nordseite und an Nordostseite des Plangebiets ⇒ Es handelt sich um landschafts- bzw. ortsbildprägende Großbäume
Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Sonstige Gehölze, sonstiger Baum (StammØ 0,5 m oder geringer) sofern nicht höher bewertet ⇒ Die Gehölze sind durch eine geringe Nutzungsintensität gekennzeichnet.
Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Brachflächen mit vorheriger baulicher Nutzung • Gartenbereiche ⇒ Die Flächen sind erheblichen Störungen aus der angrenzenden Nutzung ausgesetzt
Flächen mit erheblichen Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Bereits bebaute Flächen mit Teil – oder Vollversiegelungen • Verkehrsflächen, Wege, Terrassen – auch solche mit Teilversiegelung (Grand- und Schotterbefestigung)

Da zum einen keine unmittelbare Nähe zu dem o. g. Natura-2000-Gebiet besteht und da zum anderen aufgrund des Planungscharakters im bisherigen Außenbereich keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch z. B. Nährstoff- oder sonstige Schadstoffemissionen zu erwarten sind, ist von Seiten der Stadt Uetersen ein Erfordernis für eine vertiefende FFH-Verträglichkeits(-vor-)untersuchung bzw. für eine Prüfung gemäß § 34 BNatSchG nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Bewertung:

Es ist aufgrund der vorherigen baulichen Nutzungen und der angetroffenen Biotoptypen einschließlich der standörtlichen Verhältnisse nicht zu erwarten, dass in dem Gebiet prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten. Vom LLUR wurden im Zuge einer Datenauskunft vom 07.09.2016 keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenartenvorkommen für das Plangebiet mitgeteilt. Eine Verletzung des Zugriffsverbots gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Beanspruchung der Brachfläche und der gärtnerisch gestalteten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Flächen des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs führt zu keinen

bilanzierungsrelevanten Eingriffen, da die Beanspruchung derartiger Flächen zu keinen Eingriffen führt, die über das generell zulässige Maß einer baulichen Nutzung entsprechend des Einfügungsgebots hinaus geht.

Die Baumreihe an der Nordseite des Plangebiets wird erhalten mittels der Festsetzung eines Erhaltungsgebots nach § 9 (1) 25a BauGB.

Die Bäume und die Sträucher / die Hecke am Tornescher Weg sollen trotz der unvermeidbar notwendigen Bereitstellung einer Fläche für eine Trafostation sowie einer Fläche für die Oberflächenwasserversickerung bzw. für die Oberflächenwasserretention erhalten werden. Auch wenn die Versickerungs- bzw. Retentionsanlage innerhalb einer Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB auf Flurstück 24/28 liegen wird, wird die Versickerung / Retention innerhalb des Kronentraufbereichs der Gehölze liegen. Es wird daher eine ergänzende Neupflanzung von Gehölzen auf der geplanten Grünfläche empfohlen. Zur Pflanzung geeignet sind insbesondere Laubholzarten der heimischen Knicks wie Hainbuche, Feldahorn, Stieleiche, Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Rotbuche, Gemeiner Schneeball und Hasel.

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Großbäume mit Standort innerhalb des Plangebiets oder solche Großbäume, deren Kronenbereiche in das Plangebiet ragen, werden mit Ausnahme von 3 Bäumen im zentralen Bereich des Plangebiets durch die Festlegung von Baugrenzen außerhalb der Kronentraufbereiche geschützt. Den Kronentraufbereichen kommt die Funktion einer Schutz gebenden Zone für den Wurzelraum der Großbäume zu.

Zur Ermittlung der konkreten Wurzelräume der Bäume wurde durch die Fa. Machentanz (Baumpflege, Garten- und Landschaftsbau) am 09.03.2020 eine Baumkontrolle für die Großbäume im Norden und Nordostendes Plangebiets durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass bei den Bäumen Nr. 1 bis 7 die Wurzelgrenze max. 6 m von der Stammmitte und bei den Bäumen 7-10 max. von der Stammmitte reicht (s. nachfolgende Abbildung).

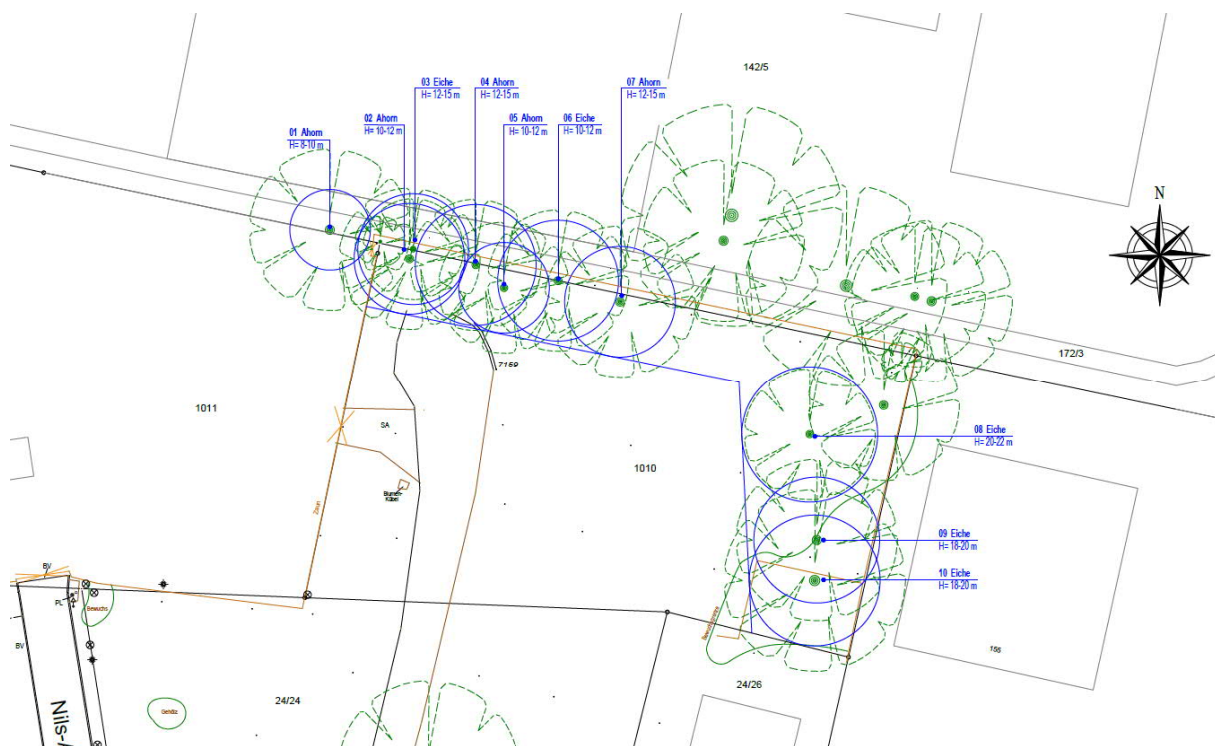


Abbildung 14 Kennzeichnung der Wurzelräume (= blaue Kreise) der geprüften Bäume

(aus: Machentanz 2020)

In den planzeichnerisch festgesetzten Kronentrauf- und Wurzelschutzbereichen ist

- die Errichtung baulicher Anlagen,
- das Anlegen von sonstigen Befestigungen einschl. der Herstellung von Terrassen,
- die Durchführung von Arbeiten im Boden wie z. B. das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen
- und das Durchführen von Abgrabungen oder Aufschüttungen

zu unterlassen und davon abweichend ausnahmsweise nur im Südosten des Plangeltungsbereichs nur unter Beachtung der Maßgaben der DIN 18920 und der RAS-LP4 zulässig. Dies gilt insbesondere

- o für die Herstellung von Gehwegen zu den Hauseingängen des nördlichen Gebäudes mit Blick auf die Bäume am Nordrand und am Nordostrand des Plangebiets,
- o während der Bauzeit für den Arbeitsraum am nördlichen Gebäude mit Blick auf die Bäume am Nordrand und am Nordostrand des Plangebiets,
- o für den Bau von Becken / Mulden für die Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser einschließlich des erforderlichen Arbeitsraums mit Blick auf Bäume am Nordrand, am Nordostrand und auf Bäume im Süden / Südosten des Plangebiets – auch wenn die relevanten Bäume außerhalb des Plangeltungsbereichs stehen.

Die Beachtung der Maßgaben zur Erhaltung der Bäume obliegt dem Ausführenden von Bautätigkeiten.

Alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.

Im zentralen Teil des Plangebiets werden eine Robinie (StammØ ca. 0,6 m, KronenØ ca. 18 m) sowie eine kleinere Robinie (StammØ ca. 0,4 m, KronenØ ca. 14 m) und eine Birke (StammØ ca. 0,45 m, KronenØ ca. 14 m) verloren gehen, da ansonsten eine wirtschaftliche Bebauung nicht möglich wäre. Von diesen Bäumen ist nur die große Robinie als prägend zu betrachten, so dass nur dieser Eingriff eines Ausgleichs bedarf. Hierfür wird entsprechend der Regelungen des Erlasses „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“, Ziffer 5.2.3, anhand des Stammumfangs von ca. 2 m ein Erfordernis von 3 Baumneupflanzungen veranschlagt, die innerhalb des Plangeltungsbereichs an geeigneten Stellen zu pflanzen sind. Es sind jeweils Hochstamm-Laubbäume in der Baumschulqualität mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Für die Pflanzung geeignete Arten sind Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Feldahorn (*Acer campestre*). Es wird empfohlen, einheitlich nur eine der genannten Arten zu verwenden.

Es wird ergänzend von Machentanz (2020) empfohlen, an den Alt-Bäumen Kronenpflegeschnitte vorzunehmen, um bestehendes Totholz zu entfernen und den Kronenaufbau zu unterstützen.

Aufgrund der gemeindlichen Planungsziele und der bisherigen Planung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten

Über das zuvor beschriebene Maß an Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind voraussichtlich nach Umsetzung dieser Maßnahmen keine weiteren Maßnahmen planungsrechtlich festzusetzen.

9.3.3. Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Potenziell ist nicht auszuschließen, dass unter Berücksichtigung einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme von Dipl.-Biol. Thomas Müller (Stand 19.03.2020) aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung planungsrelevant sein können:

- An umliegenden Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (auch der Großbäume im und am Plangebiet) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten. Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Elster (*Pica pica*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) oder Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) angenommen werden.

Zur Überprüfung auf ggf. Baumhöhlen wurden die infolge der Planrealisierung nicht zu erhaltenden Bäume durch Dipl.-Biol. Thomas Müller am 16.03.2020 mit folgendem Ergebnis untersucht: „Bei keinem der Bäume konnten ausgeprägte Baumhöhlen oder größere Rissbildungen festgestellt werden. Die Bäume weisen somit keine Quartierseignung für Fledermäuse, Haselmäuse oder xylobionte Käfer auf. Außerdem wurden keine Vogelarten oder Vogelnester angetroffen.“

Brutvögel an Gebäuden auf benachbarten Flächen können z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) sein.

Vorkommen von (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen bisher nicht ermittelt worden und während der Geländebegehung am 25.08.2016 nicht gesichtet worden. Zugleich waren die Großbäume nur teilweise einsehbar aufgrund deren dichter Stellung und der Belaubung. Insgesamt kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Großbäume Höhlungen aufweisen, die von den o. g. allgemein verbreiteten Arten angenommen werden.

Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Strukturen, des hohen Störpotenzials und der intensiven Nutzung angrenzender Bebauungen sind Brutvorkommen streng geschützter, freibrütender Vogelarten im Plangeltungsbereich nicht zu erwarten.

- Zudem können Sommerquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in den Gebäuden außerhalb des Plangebiets und in Großbäumen im und am Plangebiet vorhanden sein.

Im / am Plangebiet weisen die strukturreichen Freiflächen / Gärten und Großbäume eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf.

- In den Heckenbereichen am Rand des Plangebiets wurden bei der Geländebegehung keine Kobel und keine arttypischen Fraßspuren von Haselmäusen gefunden, so dass hier keine Vorkommen anzunehmen sind bzw. es ist keine relevante Betroffenheit der Art anzunehmen.
- Ein offenes Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gebiet kann daher nur eine allgemeine Bedeutung als Landlebensraum für allgemein verbreitete Amphibienarten wie Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch haben. Hinweise auf besondere - artenschutzrechtlich relevante - Artenvorkommen (wie solche von Moorfrosch oder Kammmolch) liegen zum einen nicht vor und sind zum anderen aufgrund des Fehlens naturnaher Gewässer auch nicht zu erwarten. In der Auskunft des LLUR vom 07.09.2016 wurden keine registrierten Amphibienvorkommen mitgeteilt. Hinweise auf ausgeprägte Wanderstrecken liegen auch vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets am Tornescher Weg zwischen den im Westen, Norden und Osten bestehenden Bebauungen nicht vor.

- Größere Gewässer / Fließgewässer mit einer potenziellen Bedeutung für Fischotter oder Biber sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht verändert.
- Reptilien (z. B. Ringelnatter, Blindschleiche oder Waldeidechse) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitats sind nicht vorhanden.

Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt. Im Rahmen einer Datenabfrage aus dem Artenkataster des LLUR wurden bereits ergänzende Angaben für das Plangebiet eingeholt. Gemäß der Auskunft des LLUR vom 07.09.2016 liegen keine zu beachtenden „besonderen“ Tierbestandsangaben vor.

Die Stadt Uetersen verzichtet aufgrund der Ergebnisse von Dipl.-Biol. Thomas Müller (2020), der o. g. grundsätzlich bestehenden allgemeinen Bedeutung des Plangebiets und aufgrund der (mit Ausnahme der drei Großbäume in der Mitte des Plangebiets) angestrebten Erhaltung der Großbäume nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Durchführung vertiefender örtlicher Kartierungen von Tiergruppen und die Erstellung eines weiteren Fachbeitrags zum Artenschutz. Es wurde eine gezielte Überprüfung der entfallenden Großbäume durchgeführt (Müller 2020) und es wird im Übrigen eine Potenzialabschätzung mit Bewertung entsprechend der obigen Angaben in die Planung eingestellt und so den artenschutzrechtlichen Anforderungen an die Planung entsprochen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von geschützten Teilen von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Das südlich des Plangebietes befindliche FFH-Gebiet „DE 2323-392 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Das Gebiet wird aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung nicht planungsrelevant betroffen sein. Die festgelegten Erhaltungsziele zur Erhaltung der Arten und Lebensraumtypen der Pinnau werden durch das Planvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Es gehen vom Plangebiet keine Wirkungen aus, die das FFH-Gebiet beeinträchtigen könnten.

Ein EU-Vogelschutzgebiet ist innerhalb eines 3 km messenden Umkreises nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Prüfung / Eingriffe:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist auf Basis einer Potenzialabschätzung (s. obige Angaben zu potenziell vorkommenden Tierarten und Tiergruppen) zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können. Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich nachfolgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Nein	Gewässer und Hauptwanderrouen sind nicht vorhanden. Es kann nur sein, dass einzelne Individuen der Erdkröte, des Teichmolchs und des Grasfrosches sich ggf. während der Landlebensphasen hier aufhalten. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch vor dem Hintergrund der baulichen Vorprägung zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Reptilien	Nein	In dem Plangebiet sind keine Kernhabitate von / für Reptilien vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Arten (Ringelnatter, Blindschleiche, Waldeidechse) sich auf den Teilflächen aufhalten, die zur Bebauung anstehen. Dieses allgemeine Risiko führt jedoch zu keiner artenschutzrechtlichen Relevanz, da die Erhaltung der örtlichen Populationen hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Vögel	Ja / Nein	Einzelgehölze und außerhalb des Plangebiets bestehende Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes sind darüber hinaus keine Horste von Groß- und Greifvögeln und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten bekannt. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der Schonfrist aus § 39 (5) BNatSchG nicht vorliegen.</i>
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet vor allem eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die synanthropen Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus anzunehmen ist. Sommerquartiere können nur in Großbäumen mit Höhlen oder mit z.B. abgelösten Rindenpartien oder in Gebäuden bestehen. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfrist vom 01.11. bis zum letzten Tag des Februars für Arbeiten an Gehölzen mit Höhlen, Astausbrüchen und abgelösten Rindenpartien eingehalten wird. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Einhaltung der o. g. Schonfrist nicht vorliegen.</i>
Säugetiere - sonstige	Nein	Es sind nach Überprüfung in der Örtlichkeit (bezügl. Haselmaus) keine Vorkommen festgestellt worden, keine

		geeigneten Habitatstrukturen vorhanden (bezügl. Biber und Fischotter) oder das Plangebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Libellen	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden oder von Veränderungen betroffen, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>
Käfer	Nein	In dem Plangebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor bzw. es wird die Erhaltung der Großbäume angestrebt. Die verloren gehenden Robinien und die Birke stellen derzeit keine geeigneten Habitatbäume dar. Diese Artengruppe kann bei Erhaltung der Großbäume des Knicks nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird bei Erhaltung der Großbäume nicht vorliegen.</i>
Weichtiere	Nein	Es sind innerhalb des Plangebietes keine natürlichen / naturnahen Gewässer oder andere Feuchtlebensräume vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. [...] (Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Erhaltung der Großbäume (⇒ Baumreihe im Norden und Nordosten sowie der Bäume im Süden des Plangebiets insbesondere solcher mit Stammdurchmesser > 0,6 m) und bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 (5) BNatSchG und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und Fledermausarten zu erwarten.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten gilt bei Bäumen mit Höhlen, Astausbrüchen und abgelösten Rindenpartien – also nicht für die drei entfallenden Bäume im mittleren Teil des Plangeltungsbereichs - eine Schonfrist vom 01.03. bis zum 31.10., da potenzielle Sommerquartiere / Tagesverstecke verloren gehen können. Durch die Planaufstellung werden die lokalen Populationen voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

In dem genannten Ausführungszeitraum für Arbeiten an Gehölzen ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Fledermausarten und der europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Fledermaus- und Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit / Aufzuchtzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. bezgl. ggf. Brutvogelvorkommen nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Bezgl. des Schutzes von etwaigen Fledermausvorkommen gilt eine Ausführungsfrist vom 01.11. bis zum letzten Tag des Februars, wenn in den betroffenen Bäumen Höhlen, Astausbrüche oder abgelöste Rindenpartien vorhanden sind. Abweichungen von dem genannten Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

Da bei Einhaltung der genannten Schonfristen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen und der genannten Vermeidungsmaßnahmen obliegt jeweils dem Ausführenden der Tätigkeit.

9.3.4. Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung liegen mit Stand aus dem Jahr 2014 vor (Dipl.-Ing. Inge Widell, Bericht erstellt 2017). Es wurden im Plangebiet insgesamt 6 Sondierungsbohrungen bis in Tiefen zwischen 10 m und 12 m unter Gelände an nachfolgend abgebildeten Stellen niedergebracht:



Abbildung 15 Lage der 6 Sondierbohrungen (Widell 2014 / 2017) im Plangebiet

Ab Geländeoberkante stehen bis in Tiefen zwischen 0,30 m (BS 6) $\leq t \leq 1,30$ m (BS 2) unter Gelände Oberbodenschichten, Auffüllungen und alte überschüttete Oberbodenschichten an. Die Auffüllungen bestehen aus humosem Sand, in den Aufschlüssen BS 3 – BS 5 wurden Beimengungen an Ziegelresten festgestellt.

Unterhalb der o.g. Oberbodenschichten bzw. der Auffüllung stehen gewachsene Sande an. Hierin ist in Tiefen zwischen 3,00 m (BS 3 und BS 5) $\leq t \leq 3,70$ m (BS 2) unter Gelände beginnend eine obere 0,15 m (BS 2) $\leq d \leq 0,45$ m (BS 4) dicke organische Mudde- bzw. Torfschicht eingelagert. Nur bei BS 1 wurde keine kompakte Muddeschicht festgestellt, sondern es wurden im Sand lediglich dünne Muddestreifen angegeben.

Ab Tiefen zwischen 5,60 m (BS 4) $\leq t \leq 6,60$ m (BS 1) werden die Sande von einer schwach organischen bis organischen Schluffschicht (Mudde) unterlagert. Bei den Aufschlüssen BS 2, BS 3 und BS 5 wurden diese Bodenschichten in Tiefen zwischen 7,40 m (BS 3) $\leq t \leq 10,30$ m (BS 2) unter Gelände durchteuft und bis zur maximalen Aufschlusstiefe von $t = 12,00$ m wiederum von teils schluffigen Sanden unterlagert.

Einzelne Versiegelungen sind im Plangebiet vorhanden, da zwar frühere Gebäude abgebrochen wurden, jedoch nicht alle Wegflächen beseitigt wurden.

Im Zuge einer Auskunft des Kreises Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, vom 06.10.2014 wurde mitgeteilt, dass für das nördlich angrenzende Grundstück bei Grundwasserabsenkungen im Jahr 2009 chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW)

festgestellt worden sind. Eine Quelle für die Grundwasserbelastung ist bisher nicht bekannt, so der Kreis Pinneberg (2014).

Im Verlauf der Planung stellte sich bei Erstellung des Bodengutachtens (Widell 2017) heraus, dass neben der Grundwasserproblematik der Boden nur bedingt tragfähig und mit einem Gründungs- bzw. Sohlenbruch zu rechnen ist und eine Wasserhaltung erforderlich sein wird.

Weitere Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen sind der Stadt aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für das Plangebiet nicht bekannt.

Es liegen der Stadt Uetersen zwar keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor, jedoch ist die Stadt Uetersen im Anhang zur „Kampfmittelverordnung“ vom 07.05.2012 benannt. Somit wird eine Überprüfung der Plangebietsfläche durch das Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst erforderlich, bevor mit Tiefbauarbeiten begonnen werden kann. Auch bei negativem Testat sind dennoch getätigte Zufallsfunde durch die Stadt bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

Die Plangebietsflächen liegen in einem Mischgebiet gemäß des Flächennutzungsplans und waren bereits zuvor baulich genutzt worden. Teilflächen sind noch immer versiegelt.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Die Plangebietsflächen liegen nach Angabe der Stadt Uetersen und in Kenntnis der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vollständig im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, so dass die geplante Bebauung einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu keinen naturschutzrechtlich darzustellenden Eingriffen führen wird.

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Fläche war bereits zuvor bebaut, wobei die Gebäude entfernt worden sind. Insgesamt wird die Fläche als von „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bewertet.

Gemäß der Baugrunduntersuchung (Widell 2017) sind die Sande als tragfähiger Baugrund zu bewerten und die Auffüllungen sowie die Mudde und der Torf nicht oder nur eingeschränkt für bautechnische Zwecke geeignet. Die nicht ausreichend tragfähigen Böden werden abzutragen und für eine Wiederverwertung auf den Baugrundstücken fachgerecht zwischenzulagern oder abzutransportieren sein.

Aufgrund der Stellungnahme des Kreises Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, vom 06.10.2014, sind im Plangebiet weitere Untersuchungen erforderlich. Auf Basis gutachterlichen Bearbeitung von Widell (2017) werden Maßnahmen zur Minimierung von Bodenaushub und Bodenfreilegungen vorgesehen.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf den Teilflächen des Plangebietes voraussichtlich über die neu entstehenden Versiegelungsflächen hinausgehen, denn die Oberbodenaufgaben inkl. der Mutterbodenanteile werden im Plangebiet weitgehend umgelagert. Einige Bodenanteile werden im Bereich baulicher Anlagen auszutauschen sein. Auf den Schutz von Großbäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 ist dabei zu achten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Auf Basis der gutachterlichen Bearbeitung von Widell (2017) zur Bewertung des Baugrundes wird eine Unterkellerung der Gebäude bzw. der Bau einer Tiefgarage nicht realisiert. Die Gebäude erhalten aufgrund einer Empfehlung der Gutachterin voraussichtlich eine Pfahlgründung. Es wird lediglich der Oberboden abgeschoben. Einen Bodenaushub im Sinne einer Baugrube wird es dann nicht geben. Boden, der aufgrund von Leitungsgräben ansteht, wird soweit wie möglich vor Ort wiedereingebaut und ansonsten abgefahren. In das Grundwasser soll nicht eingegriffen werden, es wird höchstens durch die Pfähle durchstoßen, um keine Probleme mit dem Grundwasser, ungeeigneten Boden und chlorierten Kohlenwasserstoffen zu haben. Somit kann nach Auffassung der Stadt Uetersen auf Basis der Baugrundbewertung und Gründungsempfehlungen (Widell 2107) die gesamte Grundwasserthematik bezüglich der chlorierten Kohlenwasserstoffe und dem aggressiven Grundwasser gelöst werden.

Für die Oberflächenentwässerung (s. unten) werden Mulden von max. 0,4 m Tiefe vorgesehen.

Der Bodenaushub kann so erheblich minimiert werden. Die Entsorgung des verbleibenden (ggf. kontaminierten) Bodenaushubs wird im Rahmen der Ausbauplanung mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und / oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

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.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten ist zu beachten, dass im Zuge der Bodensondierungsbohrung Grundwasserstände zwischen 2,0 m und 2,3 m unter GOK festgestellt wurden. Grundwasserschwankungen von mehreren Dezimetern sind möglich.

9.3.5. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist derzeit kein Oberflächengewässer vorhanden.

Nördlich außerhalb des Plangebiets verläuft der Orthbrookgraben (= Graben Nr. 7 des Wasserverbands Pinnau-Bilsbek-Gronau) in einer Verrohrung; ein offener Gewässerabschnitt ist hier nicht vorhanden.

Im Bereich der Straßen wird das Oberflächenwasser im örtlichen System gesammelt und zum Orthbrookgraben abgeleitet.

Gemäß der Angaben aus der Baugrunduntersuchung (Dipl.-Ing. Inge Widell 2017) stand das Grundwasser in den Bohrlöchern zwischen 2,0 m und 2,3 m unter Gelände an, wobei grundsätzlich natürliche Schwankungen von mehreren Dezimetern nicht auszuschließen sein werden. Der Bemessungsgrundwasserspiegel wird von Widell (2017) mit ca. 1,1 m u GOK

angegeben. Messungen der Grundwasserschwankungen über einen längeren Zeitraum liegen nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet (WSG).

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Ein Oberflächengewässer wird durch die geplante Bebauung nicht verändert. Der nördlich verlaufende verrohrte Orthbrooksgaben wird nicht verändert, zumal der Graben gemäß Mitteilung des Kreises Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Wasserbehörde vom 06.10.2014, hydraulisch stark ausgelastet ist und daher Wassermehreinleitungen infolge von Versiegelungen im Plangebiet nicht zulässig sind.

Entsprechend der Forderung des Kreises und der Abwasserentsorgung Uetersen ist das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten oder – falls möglich - zu versickern. Eickhoff und Partner stellen in einem 1. Bericht vom 20.02.2020 „Bemessung einer Versickerungsanlage“ klar, dass der anstehende Boden ausreichend versickerungsfähig ist.

Im Zuge einer Auskunft des Kreises Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, vom 06.10.2014 wurde mitgeteilt, dass für das nördlich angrenzende Grundstück bei Grundwasserabsenkungen im Jahr 2009 chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) festgestellt worden sind. Eine Quelle für die Grundwasserbelastung ist bisher nicht bekannt, so der Kreis Pinneberg (2014).

Gemäß Widell (2017) sind im Fall von Grundwasserabsenkungen an Gebäuden auf angrenzenden Flächen Schäden nicht auszuschließen, da der Absenktrichter ca. 95 m auf das Umfeld wirken kann.

Das im Plangebiet vor allem aufgrund der zusätzlich befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in einem neuen System gesammelt, Mulden zugeleitet, zur Versickerung gebracht und voraussichtlich nur bei Extremniederschlägen mittels eines Notüberlaufs abgeleitet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Bezüglich des Orthbrooksgabens als einzigem Oberflächengewässer in Nähe zum Vorhaben besteht kein Kompensationsbedarf, da keine Eingriffe zu erwarten sind.

Das Wasser von den Baugrundstücken in einem neuen Leitungssystem gesammelt und innerhalb des Plangeltungsbereichs zur Versickerung gebracht wird. Hierfür werden entsprechend eines in Aufstellung befindlichen Entwässerungskonzeptes von Eickhoff und Partner (2020) Rigolen und Mulden im Nordosten und im Südosten des Plangebiets vorgesehen – s. nachfolgende Abbildung, die eine mögliche Bebauung des Plangebiets beinhaltet zur Konkretisierung der Konzept- und Planungsannahmen:

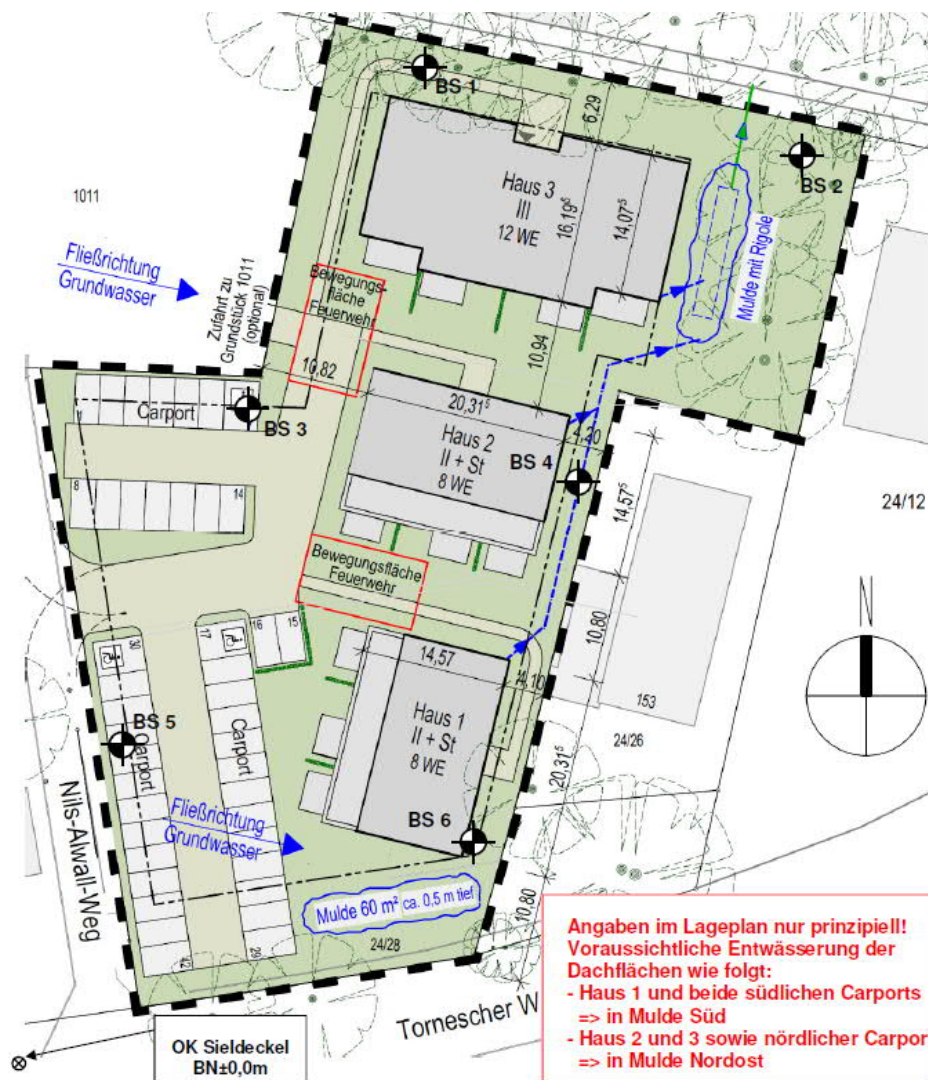


Abb. 1: Lageplan, M 1:500

Abbildung 16 Konzept zur Ermittlung der Versickerungsmulden (aus: Eickhoff und Partner 2020)

Der Bau eines Regenwasserrückhaltebeckens ist innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht geplant. Bei Entwässerungsanlagen im Wurzelbereich von Bäumen ist die DIN 18920 zu beachten.

Um die Bodenversiegelung zu mindern sind Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden. Um die Wurzelschutzbereiche der Bäume (= Baumkrone + 1,50 m) zu schützen, darf in diesen Bereichen nur Fugenpflaster zur Anwendung kommen.

Die genaue Ausführungsplanung hierzu erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung in Absprache mit den zuständigen Behörden.

Gemäß Widell (2017) sind Grundwasserabsenkungen genehmigungspflichtig. Der Antrag auf Einleitung ins öffentliche Siedel ist rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen. Bei Nachbargebäuden, die innerhalb des Absenktrichters der Grundwasserabsenkung oberhalb von Weichschichten flachgegründet sind, können Risse infolge von Baugrundverformungen durch Auftriebsverlust nicht ausgeschlossen werden, so Widell (2017).

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten

bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen. Die von Seiten des Kreises Pinneberg mitgeteilten und im Jahr 2009 festgestellten Belastungen durch CKW sind zu berücksichtigen und ggf. erforderlich werdende Maßnahmen sind mit der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörde abzustimmen.

9.3.6. Schutzgüter Luft und Klima

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Stadt Uetersen nicht vor. In Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch ist auf ggf. Geruchsbelastungen bereits hingewiesen worden, so dass hier auf das Kapitel 9.3.1 verwiesen wird

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet durch die im Westen, Norden und Osten bestehenden Bestandsbebauungen sowie die an allen Seiten vorhandenen Gehölzbestände relativ gut gegen Windeinwirkungen abgeschirmt ist.

Besondere klimatische Wirkungen wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammelbecken o. ä. sind nicht anzunehmen.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Die Stadt Uetersen geht davon aus, dass durch die Entwicklung von gemischten Bauflächen keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden. Es werden keine Nutzungen entstehen, die zu darstellbaren und somit bewertungserheblichen Treibhausgasemissionen führen. Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage keine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf (Änderungen der Niederschläge, Winde etc.).

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf.

9.3.7. Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine ehemals bebaute und nunmehr brach liegende Fläche zwischen Bestandsbebauungen an der Westseite des Nils-Alwall-Wegs, einem Gewerbebetrieb im Norden, einem Maschinenbaubetrieb im Osten und dem Gebäude eines Taubenzuchtvereins sowie dem Tornescher Weg im Süden.

Im Norden und Süden des Plangebiets sowie außerhalb des Plangebiets im Westen und Osten sind prägende Großbäume vorhanden. Auch zentral im Plangebiet stehen auf den Flurstücken 24/24 und 24/25 drei Großbäume, von denen eine Robinie eine ortsbildprägende Größe

aufweist. Weitere ortsbildprägende Bäume stehen als zusammenhängende Reihe im Norden und Nordostendes Plangebiets sowie im Süden / Südosten.

Die vorkommenden Biotoptypen (hier: insbesondere den Großbaumbestand) und Nutzungen sind bereits in Zusammenhang mit den Kapiteln 9.3.1 „Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit“ und 9.3.2 „Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“ beschrieben worden, so dass hier auf diese Kapitel verwiesen wird.

Das Gelände ist insgesamt nur geringfügig geneigt, wobei die Höhen zwischen etwa +8 m NHN und ca. +8,5 m NHN betragen.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der randlichen Bebauungen und der Großbäume nicht.

Freizeit- und Erholungseinrichtungen bzw. -flächen für die Öffentlichkeit sind im und am Plangebiet nicht vorhanden (vergl. Kap. 9.3.1).

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Es wird insgesamt eine gegenüber der Ortslage bereits durch Bebauungen und Großbäume weitgehend abgeschirmte Fläche ohne offene Sichtbeziehungen zur freien Landschaft überplant, so dass sich die geplante Bebauung in die Orts(rand)lage einfügen wird.

Dabei werden sowohl die Bäume der Baumreihe im Norden / Nordosten sowie im Süden in Nähe zum Tornescher Weg als prägende Großbäume und gliedernde Elemente erhalten und in das Baukonzept integriert. Maßgaben zum Schutz der Bäume sind in Kapitel 9.3.2 „Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“ aufgeführt.

Eine im mittleren Bereich des Plangebiets stehende große Robinie wird als ortsbildprägender Baum ebenso wie zwei weitere kleinere Bäume (1 weitere Robinie und 1 Birke) verloren gehen.

Die Höhe geplanter Gebäude wird auf eine maximale Firsthöhe von 10,0 m über Höhenbezugspunkt (⇒ Gebäudehöhe in der Gebäude- und Straßenmitte ab Fahrbahnoberkante des Nils-Alwall-Wegs vor dem Baugrundstück) begrenzt. Somit werden die Gebäudehöhen zwar höher sein als die benachbarten Gebäude, jedoch wird die Höhe der von ortsüblichen Gebäuden entsprechen und auch die Höhe der randlichen Großbäume nicht überschreiten.

Durch die Planung werden nicht nur bisher unbebaute Flächen des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs bebaut, sondern es werden auch die im / am Plangebiet verbleibenden Großbäume in einen neuen Nutzungszusammenhang gestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die geplante Bebauung wird sich in die Ortsstruktur einfügen und zur Wahrung des Mischgebietscharakters der Umgebung entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans beitragen.

Randlich wachsende Großbäume an den Nord-/Nordost und Südseiten als bestehende Gliederungs- und Eingrünungsstrukturen werden entsprechend der Beschreibungen in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“ (Kap. 8.3.2) erhalten, wobei während der Planrealisierung die Maßgaben der DIN 18920 und der RAS-LP4 (vergl. Kap. 8.3.2) einzuhalten sind.

Der Verlust der prägenden Robinie auf Flurstück 24/24 wird entsprechend der Angaben in Kap. 8.3.2 zu kompensieren sein entsprechend der Maßgaben des „Knickerlasses“. Es sind somit mindestens 3 Bäume innerhalb des Plangebieteils entsprechend der Plandarstellung neu zu pflanzen, um die Kompensation zu erreichen.

Aufgrund der ansonsten geplanten Erhaltung der prägenden Großbäume werden keine darüber hinausgehenden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Bei Carports und Garagen sind Dachneigungen von 0 - 20° zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen.

Zugleich wird es nicht möglich sein und es ist auch nicht Ziel der Stadt Uetersen, die künftige Bebauung vollständig vor einer Sichtbarkeit abzuschirmen.

Zur Gestaltung und Gliederung des Plangebiets sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Begrünung von Stellplätzen durch Pflanzung von mindestens 0,70 m hohen Hecken
Artenvorschläge für Heckensträucher sind:
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- Begrünung von Abfallsammelbehältern, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen an Pergolen/ Mauern/ Zäunen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke.
Artenvorschläge Heckensträucher:
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)Artenvorschläge Schling- und/oder Kletterpflanzen:
 - Efeu (*Hedera helix*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii')
 - Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
 - Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

9.3.8. Schutzgut kulturelles Erbe und Schutzgut sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches selbst sind entsprechend der Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine baulichen Kulturdenkmale und keine archäologischen Denkmale vorhanden bzw. bekannt.

Auf die Lage des Plangebiets zwischen

- gemischt genutzten Bebauungen im Osten (ein Taubenzüchterverein und eine Kfz-Werkstatt)
- der Firma Huckfeldt & Thorlichen GmbH & Co. für Fleischereibedarf und – Maschinenhandel im Norden,
- dem Nils-Alwall-Weg mit anschließender Wohnbebauung (Sozialwohnungen) sowie einem Dialysezentrum im Westen und
- dem Tornescher Weg mit einer anschließenden unbebauten, stark bewachsenen Fläche und der Osbahr GmbH Garten- und Landschaftsbau im Süden

wurde bereits in Zusammenhang mit den Schutzgütern „Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit“, „Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt“, Boden und „Landschaft“

eingegangen. Die geplante gemischte Bebauung schließt also an Bestandsbebauungen der Ortslage an. Eine derzeitige Lücke in einem Mischgebiet, die nach Entfernung einer früheren Bebauung entstanden ist, wird geschlossen.

Die Flächen waren zuvor bebaut, jedoch ist die Art der früheren Bebauung derzeit nicht bekannt. Auf ggf. bestehende Bodenbelastungen und ggf. Folgen von Grundwasserabsenkungen wurde bereits in Zusammenhang mit Kap. 8.3.4 „Schutzgut Boden“ hingewiesen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt an den vorhandenen Nils-Alwall-Weg, der am Südwestrand des Plangebiets auf den Tornescher Weg (= K 20) einmündet.

Der nördlich verlaufende Orthbrooksgaben wird nicht verändert bzw. nicht stärker hydraulisch belastet als bisher; anfallendes Oberflächenwasser soll im Plangebiet versickern (vergl. Kap. 8.3.5 Schutzgut Wasser).

Die o. g. und ggf. weiteren vorhandenen Verkehrsanbindungen, Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung auf Grundlage einer der Bauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung durch die Stadt Uetersen und / oder einen Vorhabenträger zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind in die nachgeordnete Genehmigung und Ausführungsplanung einzubeziehen. Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind derzeit nicht bekannt.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die maßgeblichen Vorschriften (UVV, RAST EAE 85-95) sind zu beachten.

Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:

Das Plangebiet ist bezüglich etwaiger baulicher und archäologischer Kulturdenkmale ohne Bedeutung.

Archäologische Fundstellen können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden und bedürfen der Betrachtung im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung, sofern während der Bauausführung Auffälligkeiten auftreten sollten.

Die Stadt Uetersen geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Entwicklung von Wohngebäuden innerhalb einer gemischten Baufläche mit zugeordneten Stellplatzbereichen und einer Zufahrt zum Nils-Alwall-Weg nicht entstehen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Das örtliche Nutzungsgefüge wird lediglich durch die erneute Bebauung einer derzeit brach liegenden Fläche im bauplanungsplanungsrechtlichen Innenbereich verändert, bleibt aber ansonsten im baulichen Gefüge eines Mischgebiets bestehen.

Es werden keine bestehenden Kulturgüter beeinträchtigt und die sonstigen Sachgüter werden so in die Planung eingestellt, dass keine besonderen Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Bezüglich des Schutzguts Boden und des Schutzguts Wasser (⇒ Oberflächenwasserableitung) bedarf es vorhabenbezogen vor einer Realisierung der Planung jeweils gesonderter Überprüfungen und Festlegung fachlich geeigneter und technisch

realisierbarer Lösung zur Bodenbehandlung, Berücksichtigung des Grundwassers sowie zur Regenwasserbeseitigung. Der Nachweis ist gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde bzw. der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu führen.

Bezüglich der Müllabfuhr weist die GAB darauf hin, dass die Entsorgung über die Straße „Tornescher Weg“ erfolgen muss, da im „Nils-Alwall-Weg“ keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.

Am Tag der Abholung müssen die Abfallbehälter an die öffentlichen Verkehrsflächen „Tornescher Weg“ gebracht werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, wo ein geeigneter Standort für Abfallbehälter angeordnet werden kann.

9.3.9. Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet einerseits durch die Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, durch eine Brache auf einer bereits ehemals bebauten Fläche, durch mehrere Großbäume, die westlich und östlich bestehenden Mischbebauungen entlang des Tornescher Wegs, der Lage östlich des Nils-Alwall-Wegs, einen immissionsschutzrechtlich relevanten Betrieb im Norden, mögliche Bodenbelastungen unbekannter Herkunft und einer nicht weiter belastbaren Vorflut geprägt ist.

In den Kapiteln 9.3.1 bis 9.3.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung von Wohngebäuden innerhalb eines Mischgebiets Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Boden, Wasser, Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und Tiere entstehen können bzw. werden, dass die zu erwartenden Eingriffe jedoch deutlich minimiert und ansonsten vollständig kompensiert werden können. Alle planungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen den Umweltschutzgütern sind in Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern dargelegt worden. Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten bzw. bekannt.

9.3.10. Fehlende Kenntnisse

Es liegen keine Detailinformationen über das Plangebiet zu folgenden Themen vor: detaillierte Baugrunduntersuchungen bezgl. des derzeitigen Baukonzeptes, Klärung der Frage von ggf. Schadstoffgehalten im Grundwasser und / oder im Boden, Ermittlung von Grundwasserständen über längere Zeiträume und Auswirkungen von ggf. Grundwasserabsenkungen auf angrenzende Gebäude, Klimadaten, , Verkehrsuntersuchungen.

Die Stadt Uetersen geht aufgrund der Möglichkeit, alle offenen Themen / die fehlenden Kenntnis durch Untersuchungen im Rahmen der Ausführungsplanung und Baurealisierung zu klären oder es ist entsprechend der Angaben zu den einzelnen Schutzgütern insgesamt von einer für die Planung hinreichenden Kenntnis- und Datenlage aus. Von Seiten der Stadt Uetersen und dem wird in dem Fehlen der genannten vertiefenden Informationen kein planungserhebliches Defizit gesehen.

9.3.11. Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter

Aufgrund des Vorhabencharakters zur Wiedernutzung einer baulich bereits vorge nutzten Fläche innerhalb eines Areals mit einer insgesamt gemischten Nutzung sind der Stadt Uetersen keine Vorhaben bekannt, die zu einer kumulierend erheblich wirkenden Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter führen würden.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Planung besteht nicht.

9.4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Die Planungen sollen entsprechend den ortsstrukturellen und städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Uetersen zu einer Errichtung von Gebäuden in einem Mischgebiet innerhalb der Ortslage führen. Stellplätze sollen innerhalb des Plangebiets vorgesehen werden. Die Verkehrsanbindung erfolgt aus westlicher Richtung vom Nils-Alwall-Weg aus. Großbäume im Norden und Süden des Plangebiets werden erhalten. Der Verlust eines prägenden Großbaums wird innerhalb des Plangebiets kompensiert. Die Belange des Artenschutzes sind durch Einhaltung von Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen zu beachten.

Hierdurch kann die Stadt Uetersen im Rahmen der landesplanerisch zugewiesenen Funktionen gemischt genutzte Bauflächen bereitstellen, so dass unter Einbeziehung benachbarter Nutzungen in dem Gebiet insgesamt eine gemischte Bebauung entsprechend der Flächennutzungsplanung gewahrt bleibt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans kann die künftige Bebauung unter Beachtung der Interessen der Stadt Uetersen konkretisiert werden.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung:

Die Planung entspricht unter Einbeziehung benachbarter Nutzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Bei Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wäre eine sich einfügende Neubebauung aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans möglich.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, Standortwahl

Das Plangebiet umfasst Flächen des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs, die bereits zuvor baulich genutzt waren. Zur Vermeidung bzw. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich soll die Fläche einer Bebauung zugeführt werden. Dabei soll sowohl der Nachfrage nach Wohnraum als der Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen im Einzugsbereich der Metropole Hamburg entsprochen werden.

Innerhalb des Plangebiets wurden frühere Konzepte zur Erstellung von 2 oder 3 Mehrfamilienhäusern bezüglich ihrer Konkretetheit verworfen. Da die künftige Bebauung noch offen gehalten ist und da detaillierte Pläne eines Bauherrn nicht vorliegen, wird anstatt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nunmehr ein so genannter „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt.

Ehemals vorbereitete Konzepte, die die Herstellung einer Tiefgarage vorsahen, wurden aufgrund der Grundwasser- und Bodenverhältnisse verworfen. Eine solche Planung wäre voraussichtlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar gewesen. Es soll daher auf den Bau einer Tiefgarage und auf den Bau von Kellerräumen verzichtet werden.

Die Verkehrsanbindung kann nur über den Nils-Alwall-Weg erfolgen, da zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs und zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen nach derzeitiger Einschätzung der Stadt Uetersen eine direkte Zufahrt vom Tornescher Weg nicht zulässig wäre.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das Oberflächenwasser nur über Mulden / Rigolen zur Versickerung gebracht werden, denn aufgrund der hydraulischen Auslastung des verrohrten Orthbrookgrabens können hierhin keine Mehrmengen abgeführt werden.

Somit geht die Stadt Uetersen davon aus, dass unter den gegebenen Rahmenbedingungen keine bessere Möglichkeit zur Umsetzung der Planungsziele besteht.

9.5. Zusätzliche Angaben

9.5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 23 „Nils-Alwall-Weg“ werden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet und deren Ergebnisse inhaltlich genutzt.

„Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“

Zum Bebauungsplan Nr. 23 ist zur Prüfung und Festlegung des erforderlich werdenden Kompensationsbedarfs eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen. Die Bilanzierung wird in Kenntnis der Plangebietslage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich schutzgutbezogen in den Umweltbericht integriert.

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Eingriffe sind soweit wie möglich zu vermeiden (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (§§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

„Belange des Artenschutzes nach BNatSchG“

Zur angemessenen und fachgerechten Beachtung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme mit Bezug zu entfallenden Großbäumen erstellt und es werden Aussagen zum Artenschutz auf Grundlage der örtlichen Biotoptypenkartierung bei Ergänzung durch Angaben des LLUR in Form einer Potenzialanalyse in die Planung eingestellt. Die Ergebnisse bezüglich möglicherweise betroffener nach § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützter Arten werden in den Umweltbericht in die Kapitel zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere integriert.

„Baugrunduntersuchung“

Zur Erkundung des Baugrunds ist eine Baugrundsondierung im Jahr 2014 mit Berichterstellung im Jahr 2017 durchgeführt worden. Die Ergebnisse werden für die Erstellung des Planentwurfs genutzt für die Beurteilung der Eignung als Baugrund, für die Ableitung voraussichtlich erforderlicher Baumaßnahmen und zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers.

„Oberflächenentwässerung“

Zur Klärung der Frage der Oberflächenentwässerung und zur Bemessung einer Versickerungsanlage wurde Konzept erstellt, dessen Ergebnisse in die Bauleitplanung eingestellt werden.

„Baumkontrolle“

Zur Klärung des von Großbäumen in Anspruch genommenen Wurzelraums wurde eine Erkundung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingestellt wurden.

„Schalltechnische Untersuchung“

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet wirkenden Schallimmissionen und der aufgrund der Planumsetzungen zu erwartenden Emissionen bzw. der Immissionen an den relevanten Immissionsorten mit zu schützenden Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung als Lärmprognose erstellt, so dass die Ergebnisse dann in die Erstellung des Planentwurfes und in den Umweltbericht aufgenommen werden konnten.

„Stellungnahme zu Geruchsmissionen“

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet wirkenden Geruchsmissionen ausgehend von vorhandenen Gewerbebetrieben bzw. von zu schützenden Nutzungen wurde gutachterlich eine Prognose erstellt, so dass die Ergebnisse dann in die Erstellung des Planentwurfes und in den Umweltbericht aufgenommen werden konnten.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 23 wird auf Grundlage des BauGB erarbeitet, wonach gemäß § 50 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt. Entsprechend der Maßgaben der Stadt Uetersen wird ein Umweltbericht erstellt trotz der Lage des Plangebiets im bauplanungsrechtlichen Innenbereich.

Das so genannte „Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde für den hier zur Rede stehenden Bebauungsplan auf Grundlage einer Beitragsunterlage mit Stand vom 03.09.2014 durch eine Beteiligung der von den Planungen betroffenen Behörden, der sonstigen Planungsträger und der Naturschutzverbände durchgeführt und ausgewertet. Stellungnahmen, Anregungen und die vorgebrachten umweltrelevanten Informationen wurden in die „Entwurfsplanung“ eingestellt.

Es wird angestrebt, dass auf Basis der vorliegenden und in dem Umweltbericht zusammengestellten Informationen festgestellt werden kann, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

9.5.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Rahmen der Planrealisierung voraussichtlich folgende erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt und erforderliche Maßnahmen werden zuzuordnen sein:

- Zur Sicherstellung eines verträglichen Miteinanders von Wohn- und Gewerbenutzungen bedarf es der Einhaltung der Prognoseannahmen und ggf. der Maßgaben der Lärmuntersuchung.
Die Übernahme geeigneter Angaben / Maßgaben in den Bebauungsplan obliegt der plangebenden Gemeinde. Die Umsetzung der Maßgaben obliegt dem Bauherrn und dessen Beauftragten.
Die Einhaltung der Betriebsannahmen obliegt dem Nutzer der jeweiligen Flächen.
- Entsprechend der Angaben des Kreises Pinneberg als Untere Bodenschutzbehörde werden ergänzende Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers hinsichtlich ggf. Schadstoffbelastungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) erforderlich.
Die Prüfung auf ggf. Bodenbelastungen im Vorwege von Abgrabungen und Arbeiten im Grundwasser inkl. Wasserhaltungen während der Baudurchführung obliegt dem Bauherrn und dessen Beauftragten bzw. Ausführenden von Tätigkeiten im Zusammenwirken mit der plangebenden Stadt Uetersen, der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde.
- Entsprechend der Angaben im Geotechnischen Bericht zur Baugrundbewertung und Gründungsempfehlungen (Widell 2017) sind Oberbodenlagen und Mudden nicht tragfähig und es wird gutachterlicherseits die Durchführung ergänzender Bodenuntersuchungen empfohlen.
Der Antrag auf Grundwasserabsenkung ist ggf. zu stellen, auch der Antrag auf Einleitung ins öffentliche Siel. Bei Nachbargebäuden, die innerhalb des Absenktrichters der Grundwasserabsenkung oberhalb von Weichschichten flachgegründet sind, können Risse infolge von Baugrundverformungen durch Auftriebsverlust nicht ausgeschlossen werden. Eine Beweissicherung ist hier angeraten.
Die Umsetzung der Erfordernisse und Empfehlungen obliegt dem Bauherrn und dessen Beauftragten.
- Entsprechend der Angaben des Kreises Pinneberg als Untere Wasserbehörde werden Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets erforderlich.
Die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes obliegt dem Bauherrn im Zusammenwirken mit der plangebenden Stadt Uetersen.
- Alle prägenden Großbäume ab einem Stammdurchmesser von ca. 0,6 m und aufgrund der örtlich besonderen Situation auch die Robinie auf Flurstück 24/24 unterliegen dem Schutz des LNatSchG. Eingriffe in derartige Bäume bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.
Die Erhaltung der zur Erhaltung festgesetzten Bäume obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.
Die Kompensationserfordernisse aufgrund der Planung – hier: Verlust einer Robinie und daher vorzunehmende Pflanzung von mind. 3 Hochstamm-Laubbäumen - werden im Rahmen der Bebauungsplanung festgelegt; die Sicherstellung der Maßnahmenumsetzung obliegt der plangebenden Kommune und wird ggf. vertraglich auf den Bauherrn übertragen.
- Im Kronentraufbereich der prägenden Großbäume dürfen keine baulichen Anlagen hergestellt werden, keine Erdarbeiten durchgeführt und keine Aufschüttungen und / oder

Abgrabungen ausgeführt werden. Sofern dies z. B. zur Herstellung von Oberflächenwasserretentionsflächen und Zuwegungen unvermeidbar ist, sind die Maßgaben der DIN 18920 und der RAS-LP4 einzuhalten, damit die Großbäume erhalten werden können.

Die Erhaltung obliegt dem Eigentümer bzw. Ausführenden ggf. beeinträchtigender Tätigkeiten.

- Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Ausführenden.
- Bei allen Arbeiten an Gehölzen sowie bei baulichen Tätigkeiten an vorhandenen Gebäuden sind die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten; insbesondere sind zum Schutz von Brutvögeln Schonfristen nach § 39 (5) BNatSchG einzuhalten. Zum Schutz von Fledermausarten gilt eine Schonfrist vom 01.03. bis zum 31.10.
Diese Aufgabe obliegt dem Ausführenden.
- Eingriffe in das Schutzgut „Landschaft“ sollen durch die Erhaltung der Großbäume im Norden / Nordosten sowie im Süden, die Begrenzung der Firsthöhen neuer Gebäude auf max. 10,0 m über Höhenbezugspunkt und Baumpflanzungen im Plangebiet so weit gemindert werden, dass keine erheblichen Eingriffe entstehen.
Die Sicherung einer entsprechenden Planung obliegt der plangebenden Gemeinde und dem Bauherrn und dessen Beauftragten.
- Zur Sicherstellung der Erschließung und hier insbesondere einer ordnungsgemäßen Regenwasser- und Schutzwasserentsorgung bedarf es im Zuge der Realisierungsplanung einer fachtechnischen Prüfung bestehender Ableitungsmöglichkeiten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
Die Beachtung dieser Maßgabe obliegt dem Bauherrn und dessen Beauftragten im Zusammenwirken mit der plangebenden Stadt Uetersen.

9.5.3. Quellen des Umweltberichtes

- Dipl.-Ing. Inge Widell (2017): Geotechnischer Bericht nach DIN4020, Baugrundbewertung und Gründungsempfehlungen für den Bau von Wohnhäusern am Nils-Alwall-Weg 1, in Uetersen
- Eickhoff und Partner (2020): Bemessung einer Versickerungsanlage - Muldenversickerung
- LAIRMConsult GmbH (2020): Schalltechnische Untersuchung; Stand Juli 2020
- LAIRMConsult GmbH (2020): Stellungnahme zu Geruchsimmissionen; Stand Juli 2020
- Machentanz (2020): Baumkontrolle vom 09.03.2020
- Müller, Dipl.-Biol. Thomas (2020): Vorhaben: „Geplante Baumfällungen und Bebauung auf dem Gelände östlich des Nils-Alwall-Wegs in Uetersen“ Artenschutzrechtliche Stellungnahme des Vorhabens im Hinblick auf den Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG (Stand 19.03.2020)
- Stadt Uetersen: Flächennutzungsplan
- Stadt Uetersen: Landschaftsplan
- Stadt Uetersen (2014): Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 für das Gebiet: „Nils-Alwall-Weg“ - Beteiligungsunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB, Einschließlich der hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- LLUR (2016): Auskunft aus dem Artenkataster des LLUR

9.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Uetersen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Nils-Al-wall-Weg“ gefasst für die Flurstücke 1010, 24/24, 24/25, 24/27 und 24/28 teilweise der Flur 8 in der Gemarkung Uetersen von insgesamt ca. 0,45 ha Größe.

Es werden hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für Gebäude mit einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung innerhalb eines insgesamt als Mischgebiet genutzten Areals. Zur Verkehrserschließung wird eine Anbindung mit Zufahrten vom / zum Nils-Al-wall-Weg hergestellt.

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich und war bereits zuvor baulich genutzt worden. Im und am Plangebiet sind verschiedene Großbäume vorhanden.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und im Landschaftsplan als Fläche für Geschosswohnungsbau mit Abstandsgrün dargestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des **Schutzguts Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit** werden nicht erwartet. Nach Kenntnis der Stadt Uetersen wirken auf das Plangebiet keine erheblichen Geruchsbelastungen. Von Plangebiet werden keine erheblichen Lärmemissionen ausgehen. Aufgrund der gutachterlich prognostizierten Lärmimmissionen durch Verkehr werden muss zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachgewiesen werden. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2 (01/2018) erfüllt werden.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind im gesamten Plangeltungsbereich an den Nord-, West- und Ostfassaden von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109, Teil 1 (01/2018) nur nicht offenbare Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Ausnahmsweise dürfen vorgelagert geschlossene verglaste Loggien, die akustisch dicht auszuführen sind, vor offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen mit einer Mindestdiefe von 1 m ausgeführt werden. Die unbeheizte Loggia selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen.

Erholungsnutzungen oder -einrichtungen werden nicht beeinträchtigt.

Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen und der biologischen Vielfalt** sind durch den Verlust von Brache- und gärtnerisch gestalteten Flächen und bereits baulich vorgeprägten Flächen zu erwarten. Die Baumreihe an der Nordseite des Plangebiets wird erhalten mittels der Festsetzung eines Erhaltungsgebots nach § 9 (1) 25a BauGB. Großbäume am Tornescher Weg werden erhalten und zusammen mit der Strauchhecke vor Beeinträchtigungen geschützt durch die Festsetzung einer Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB auf Flurstück 24/28. Bei unvermeidbaren baulichen Maßnahmen im Kronentraufbereich von Großbäumen sind Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP4 umzusetzen.

Wesentlich ist der Verlust einer prägenden Robinie. Zur Kompensation sind 3 Hochstammlaubebäume innerhalb des Plangeltungsbereichs neu zu pflanzen. Weitere Kompensationserfordernisse bestehen nicht.

Zu beachten ist, dass alle Arbeiten an Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.

Eingriffe in das **Schutzgut Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt** könnten allgemein durch Vogelnist- und –aufzuchtplätze bei Gehölzfällungen auch kleiner Einzelgehölze entstehen. Dies wird vermieden bei einer Ausführung im Zeitraum zwischen 01.10. und letzten Tag des Februars außerhalb der Vogelbrutzeit. Für Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren gilt eine Schonfrist vom 01.03. bis zum 31.10.

Bei Beachtung der oben in Zusammenhang mit den Schutzgütern Pflanzen und Tiere genannten Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) sind keine erheblichen Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 7 BNatSchG streng geschützten Vogel- und Fledermausarten zu erwarten. Beeinträchtigungen anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind nicht zu erwarten. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG erfolgt nicht.

Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

Schutzgut Pflanzen und Schutzgut Tiere: Von der Planung wird kein Schutzgebiet gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet DE 2323-392 oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden aufgrund der Entfernung von > 1,5 km bzw. > 3 km ebenfalls nicht betroffen sein.

Naturschutzrechtlich relevante Eingriffe in das **Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche** entstehen nicht, da eine Fläche des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs erneut baulich genutzt wird. Von Seiten des Kreises Pinneberg wurde jedoch auf mögliche Belastungen des Bodens und Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) unbekannter Herkunft hingewiesen. Vertiefende Untersuchungen liegen hierzu bisher nicht vor; diese sollen erforderlichenfalls im Rahmen der nachgeordneten Bauausführungsplanung und Bauantragstellung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt werden. Ferner werden vor der Bauausführung detailliertere Baugrund- und Gründungsuntersuchungen durchzuführen sein auch mit Blick auf die Auswirkungen von ggf. vorzunehmenden Grundwasserabsenkungen.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden auf den Teilflächen des Plangebietes voraussichtlich über die neu entstehenden Versiegelungsflächen hinausgehen, denn die Oberbodenauflagen inkl. der Mutterbodenanteile werden im Plangebiet weitgehend umgelagert. Einige Bodenanteile werden im Bereich baulicher Anlagen auszutauschen sein. Auf den Schutz von Großbäumen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 ist dabei zu achten.

Da die Stadt Uetersen im Anhang zur „Kampfmittelverordnung“ vom 07.05.2012 benannt ist, wird eine Überprüfung der Plangebietsfläche durch das Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst erforderlich, bevor mit Tiefbauarbeiten begonnen werden kann. Auch bei negativem Testat sind dennoch getätigte Zufallsfunde durch die Stadt bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

Eingriffe in das **Schutzgut Wasser** erfolgen durch eine Veränderung der Regenwasser- bzw. Oberflächenwasserableitung. Das auf den Baugrundstücken anfallende Wasser wird grundstücksbezogen zu sammeln und dann über Mulden und Rigolen abzuleiten bzw.

innerhalb des Plangebiets zu versickern sein. Der entsprechende Nachweis wird vorhabenbezogen im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein. Der Orthbrookgraben als Oberflächengewässer wird nicht betroffen sein.

Eingriffe in die **Schutzgüter Luft und Klima** sind nicht zu kompensieren, da durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten sind.

Erhebliche Eingriffe in das **Schutzgut Landschaft** (= Ortsbild) werden durch die Erhaltung der das Ortsbild prägenden Großbäume im Norden / Nordosten und Süden vermieden und im Übrigen durch die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des Plangebiets (s. o. Schutzgut Pflanzen) kompensiert. Die Gebäudehöhen werden auf max. 10 m über Höhenbezugspunkt begrenzt. Insgesamt wird das Ortsbild entsprechend der Lage innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile in angemessener Weise neugestaltet.

Eingriffe in das **Schutzgut kulturelles Erbe** entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Sofern innerhalb des Plangebietes archäologische Funde gemacht werden sollten, ist das Archäologische Landesamt zu benachrichtigen.

Das **Schutzgut sonstige Sachgüter** wird hinsichtlich ggf. vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen / -einrichtungen einschließlich des Orthbrookgrabens (vergl. Schutzgut Wasser), vorhandener Nutzungen auch auf angrenzenden Flächen sowie der Verkehrsanbindung betroffen sein. Immissionen aus benachbarten Gewerbe- und Verkehrsnutzungen werden in Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit berücksichtigt.

Weitere planungsrelevante Betroffenheiten durch die Planung sind der Stadt Uetersen zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird eine den Örtlichkeiten angepasste Entwicklung durch eine Wiedernutzung ehemals bebauten Bereiche in Uetersen planungsrechtlich so ermöglicht, dass die zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung soweit verringert oder soweit kompensiert werden, dass nach Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

9.7. Kosten der Kompensationsmaßnahmen

Aufgrund der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Pflanzung von 3 Hochstammlaubbäumen sind voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. € 500,00 (netto) je Stück zu veranschlagen.

10. Verkehrliche Erschließung

Das neue Plangebiet wird über den Nils Alwall Weg an den Tornescher Weg angeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und aufgrund der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs werden pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze und 3 Besucherstellplätze hergestellt. Bei der Anbindung des Bebauungsgebietes an die Straße Nils-Alwall-Weg sollte darauf geachtet werden, dass die Carports beim Ausfahren linksseitig nicht zu Sichtbeeinträchtigungen führen. Die Sichtdreiecke sind daher einzuhalten.

Die Stellplatz-/Carportanlage ist an der Westgrenze vorgesehen. Um den Stellplatzbedarf auf dem Grundstück zu decken, darf die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 6661 Uetersen – Tornesch an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die dem Plangebiet nächstgelegene Haltestelle ist Uetersen, Nils-Alwall-Weg und grenzt direkt ans Plangebiet. Die Buslinie 6661 knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere HVV-Bahn- und –Buslinien an. Das Plangebiet ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Strom- und Wasserversorgung, Anlagen für Energie und Telekommunikation - Richtfunktrassen

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Bereitstellung von Löschwasser und die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation der geplanten Neubebauung werden durch Neubau/ oder Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die notwendigen Versorgungseinrichtungen werden im Plangebiet durch den Versorgungsträger hergestellt. Die genaue Lage und Dimensionierung wird in enger Abstimmung mit den Bauherren und Versorgungsträgern sowie der Stadt Uetersen erfolgen.

Um den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes zu gewährleisten sollten die Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig über die Bauausführungstermine unterrichtet werden. Ggf. muss auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingeräumt und im Grundbuch eingetragen werden.

Für das geplante Bebauungsgebiet wird es erforderlich eine neue Trinkwasserleitung innerhalb der Zufahrt im westlichen Bereich zu errichten. Diese muss an das bestehende Trinkwassernetz der Holsteiner Wasser GmbH im Nils-Alwall-Weg angeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die Stadtwerke Uetersen sicherstellen, dass der Trinkwasserbedarf des B-Planes 23 und die Anforderungen des Grundschutzes für die Bereitstellung von Löschwasser in diesem Bereich sichergestellt werden kann. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 bestehenden Gebäude sind an das Netz der Stadtwerke Uetersen in der westlichen Zufahrt anzuschließen.

Die Verlegung der Trinkwasserleitung durch die Stadtwerke Uetersen wird im Zuge der Erschließung im geplanten Zufahrtsbereich erfolgen. Trinkwasserhausanschlüsse für die neuentstandenen Gebäude werden erst bei entsprechender Beauftragung durch die Bauherren bei den Stadtwerken Uetersen an die Trinkwasserleitung in der Zufahrt angeschlossen.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Leitungstrassen ist mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen, um später Schäden an den Versorgungsleitungen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Für die Versorgung der geplanten Gebäude wird laut Stellungnahme der Schleswig-Holstein Netz AG ein Stellplatz für eine Trafostation benötigt. Dieser Standort wird über ein Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ im südlichen Plangebiet angrenzenden an den Niels-Alwall-Weg gesichert.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich auf der beplanten Fläche an der Grenze zum Vorflutgraben ein 30 KV Kabel befindet. Vor Baubeginn ist die Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen sowie eine örtlich Einweisung erforderlich.

Der Eigentümer ist im Rahmen der Abwägung davon unterrichtet worden.

Kabel Deutschland weist darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen befinden, die zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Da sich diese Leitungen im gesamten Plangebiet befinden und eine Überplanung kaum auszuschließen ist, wird sich der Vorhabenträger im Rahmen der Ausbauplanung mit dem Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH in Verbindung setzen, um die Problematik zu lösen.



Abbildung 17 Lageplan der Telekommunikationsanlagen

(Es handelt sich um einen Plan mit altem Bestand)

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung der Telefonica Germany. Um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollte entlang dieser Richtfunktrasse geplante Gebäude/ Baukonstruktionen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Die Trasse ist inkl. einem 10 m

breiten Schutzstreifen auf beiden Seiten in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden, eine Gebäudehöhe von 20 m wird nicht überschritten.

Die Deutsche Telekom gibt folgende Hinweise: Im B-Plan werden keine Wegeverbindungen definiert, die Erschließung des rückwärtigen Wohnblocks mit Telekommunikationsinfrastruktur erfordert aber eine rechtlich gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund, hier „Nils-Alwall-Weg“. Auch wenn das Flurstück heute nur einen Eigentümer haben sollte, ist eine spätere Parzellierung nicht ausgeschlossen. Das entsprechende Recht muss auch bei eventuell später stattfindendem Eigentümerwechsel erhalten bleiben. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bittet die Deutsche Telekom deshalb vor der Erschließung um die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des die Zuwegung enthaltenden (mittleren) Grundstücks mit folgendem Wortlaut:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ Das für das Grundbuchamt bestimmte Exemplar der Eintragungsbewilligung muss vom Grundstückseigentümer in Anwesenheit eines Notars seiner Wahl unterzeichnet werden. Der Notar beglaubigt die Unterschrift in der vorgeschriebenen öffentlich-rechtlichen Form. In der Regel veranlasst der Notar auch gleich die Eintragung beim Grundbuchamt.

11.2. Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Abfallentsorgung muss auch während der Bauphasen sichergestellt sein. Die maßgeblichen Vorschriften (UVV, RAST EAE 85-95) sind zu beachten.

Die GAB weist daraufhin, dass die Entsorgung über die Straße „Tornescher Weg“ erfolgen muss, da im „Nils-Alwall-Weg“ keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist. Am Tag der Abholung müssen die Abfallbehälter an die öffentlichen Verkehrsflächen „Tornescher Weg“ gebracht werden. Im Rahmen der Ausbauplanung wird geprüft, wo ein geeigneter Standort für Abfallbehälter angeordnet werden kann.

11.3. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Derzeit wird das Niederschlagswasser des Geltungsbereiches in den Vorfluter Orthbrooksgaben geleitet. Dieses Gewässer ist bereits derzeit hydraulisch sehr stark ausgelastet. Mehreinleitungen infolge von zusätzlicher Versiegelung im Einzugsgebiet des Orthbrooksgaben sind laut Aussage der unteren Wasserbehörde nicht zulässig.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers der Carportfläche und der Dachflächen ist eine Rigolen-Versickerung oder eine Versickerung in Mulden vorgesehen. Bei Entwässerungsanlagen im Wurzelbereich ist die DIN 18920 zu beachten. Auf Kapitel 6.2, Seite 16 wird verwiesen.

Es wird der Forderung des Kreises und der Abwasserentsorgung Uetersen entsprochen, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten oder falls möglich, zu versickern.

Die Hydraulische Berechnung wurde vom Büro BPBP erarbeitet. Zusätzlich wurde die Bemessung einer Versickerungsanlage – Muldenversickerung vom Büro Eickhoff und Partner, Rellingen 2020 erstellt.

Die Bemessung der Versickerungsmulden erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005.

Als Grundlage diente die Baugrunduntersuchung vom 25.03.2014. Hier wurde mittels 6 Kleinrammbohrungen mit Tiefen von $t = 10,0/12,0$ [m] (Angaben aus Geotechnischem Bericht Dipl.-Ing. Inge Widell) der Baugrund unter Gelände erkundet. (vgl. Kapitel 12.1).

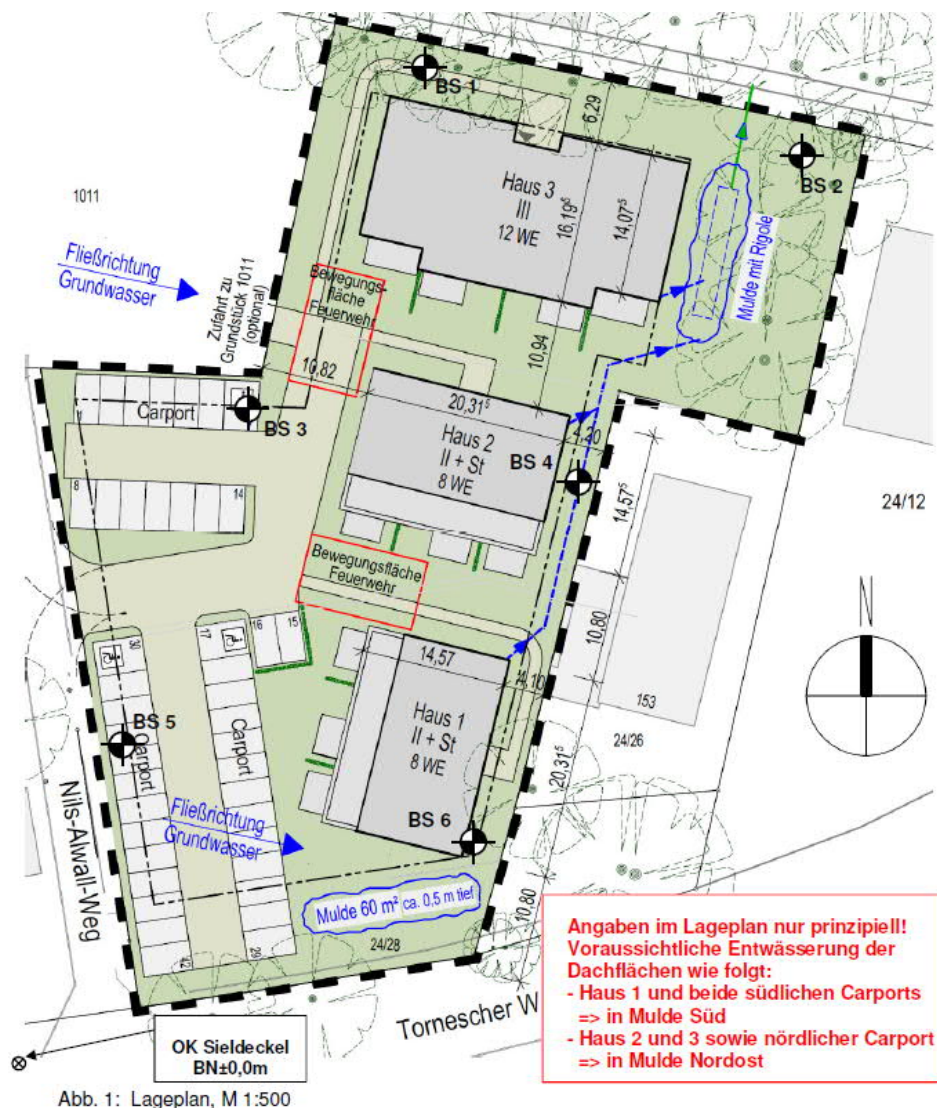


Abbildung 18 - Konzept zur Ermittlung der Versickerungsmulden (aus: Eickhoff und Partner 2020)

Aus der Bodenuntersuchung wird abgeleitet, dass im Bereich der geplanten Muldenversickerungen die zu erwartenden Böden ausreichend versickerungsfähig sind.

Es wird ausgeführt, dass sich die Positionierung der Mulden im Wesentlichen nach den örtlichen Gegebenheiten richtet. Es wird empfohlen, für die Sickermulde einen Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen von 2,0 m einzuhalten. Weiterhin sind Mindestabstände zu unterkellerten Gebäuden einzuhalten.

Die Abstände zum echten Grundwasser sind ausreichend. Der Berechnungswasserstand liegt mit $BN - 1,6$ m im Bereich der geplanten Versickerungsmulden bei den nächstgelegenen Baugrundaufschlüssen ca. $t = 1,4$ m unter Gelände, sodass die o.g. Randbedingung eingehalten wird, wenn die Mulden nicht tiefer als 0,4 m in das derzeitige Gelände einbinden.

Die horizontalen Mulden sollten folgende Flächen und Einstauhöhen aufweisen:

Mulde Süd (Haus 1 und südliche Carports): Fläche A1s = 32 m² und Einstauhöhe t = 0,4 m

Mulde Nordost (Haus 2+3 und nördlichen Carport): Fläche A2s = 43 m² und Einstauhöhe t = 0,4 m.

Die Untere Wasserbehörde weist daraufhin, dass falls eine Grundwasserhaltung erforderlich wird diese gem. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig und rechtzeitig (8 Wochen vor Beginn) beim Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg zu beantragen sind. Dauerhafte Drainagen sind auszuschließen und Keller konstruktiv (Weiße Wanne) gegen Druckwasser abzudichten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Die sonstigen vorhandenen Leitungen für die Abwasserversorgung können Grundstücksbezogen ausgebaut werden. Die Stadt Uetersen sichert zudem den Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen (Stadteigenen) Versorgungsanlagen zu. Weitere Einzelheiten zur Erschließung werden im Rahmen der Ausbauplanung geklärt.

Bei Arbeiten im Boden und im Grundwasser sind die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden genannten Belastungen mit chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) unbekannter Herkunft zu beachten. (Siehe folgendes Kapitel)

12. Boden, Altlasten und Altablagerungen

12.1. Bodenausbau, Altlasten, Altablagerungen

Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung liegen mit Stand aus dem Jahr 2014 vor (Dipl.-Ing. Inge Widell). Es wurden im Plangebiet insgesamt 6 Sondierungsbohrungen bis in Tiefen zwischen 10 m und 12 m unter Gelände an nachfolgend abgebildeten Stellen niedergebracht



Abbildung 19 Lage der 6 Sondierungsbohrungen (2014) im Plangebiet

Hinweis: Das Baukonzept wurde inzwischen geändert.

Es wurde unter 0,55 m bis 0,9 m starken Auffüllungen, die mit Ziegelresten durchsetzt waren, bis in ca. 5,8 m bis 6,8 m Tiefe Fein- und Mittelsande erbohrt, die in ca. 3 bis 4 m Tiefe von einem schmalen Band aus Mudde oder Torf unterbrochen waren. Im Bereich BS 6 wurde eine ca. 0,3 m starke Mutterbodenauflage festgestellt und in BS 2 war unter der Auffüllung ein alter Oberboden vorhanden. In tieferen Lagen folgten Schluffe und Mergel, die zum Teil wiederum von Sanden unterlagert werden.

Einzelne Versiegelungen sind im Plangebiet vorhanden, da zwar frühere Gebäude abgebrochen wurden, jedoch nicht alle Wegflächen beseitigt wurden.

Gemäß der Baugrunduntersuchung sind die Sande als tragfähiger Baugrund zu bewerten und die Auffüllungen sowie die Mudde und der Torf nicht oder nur eingeschränkt für bautechnische Zwecke geeignet. Die nicht ausreichend tragfähigen Böden werden abzutragen und für eine Wiederverwertung auf den Baugrundstücken fachgerecht zwischenzulagern oder abzutransportieren sein.

Im Zuge einer Auskunft des Kreises Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, vom 06.10.2014 wurde mitgeteilt, dass für das nördlich angrenzende Grundstück bei Grundwasserabsenkungen im Jahr 2009 chlorierte Kohlenwasserstoffe festgestellt worden sind. Eine Quelle für die Grundwasserbelastung ist bisher nicht bekannt, so der Kreis Pinneberg (2014).

Im Verlauf der Planung stellte sich bei Erstellung des Bodengutachtens¹ heraus, dass neben der Grundwasserproblematik der Boden nur bedingt tragfähig und mit einem Gründungs- bzw. Sohlenbruch zu rechnen und eine Wasserhaltung erforderlich ist.

Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung der Gebäude, bzw. den Bau einer Tiefgarage zu verzichten. Die Gebäude sollen auf Empfehlung des Bodengutachters eine Pfahlgründung erhalten, so wird lediglich der Oberboden abgeschoben und ein Bodenaushub im Sinne einer Baugrube wird vermieden. Der Boden, der aufgrund von Leitungsgräben ansteht, muss abgefahren werden. Es wird empfohlen nicht in das Grundwasser einzugreifen und nur durch Gründungspfähle zu durchstoßen. Somit könnte laut Gutachten der gesamten Grundwasserthematik bezüglich der chlorierten Wasserstoffe und dem aggressiven Grundwasser entgangen werden.

Der Bodenaushub kann so erheblich minimiert werden. Die Entsorgung des verbleibenden (ggf. kontaminierten) Bodenaushubs wird im Rahmen der Ausbauplanung geklärt. Insbesondere die Auffüllungen im Boden können kontaminiert sein, wenn diese wie festgestellt Bauschuttbeimengungen enthalten. Die Entsorgung der Aushubböden sowie die hiermit verbundenen Kosten muss im Vorwege zur Baumaßnahme geklärt werden.

Entsprechend der Angaben im Geotechnischen Bericht zur Baugrundbewertung und Gründungsempfehlungen (Widell 2017) sind Oberbodenlagen und Mudden nicht tragfähig und es wird gutachterlicherseits die Durchführung ergänzender Bodenuntersuchungen empfohlen.

Mit Schreiben vom 28.06.2018 weist die untere Bodenschutzbehörde daraufhin, dass bei Arbeiten im Boden und im Grundwasser, die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden genannten Belastungen mit CKW unbekannter Herkunft zu beachten sind.

Zudem kann für den aufgefüllten Boden im Nahbereich des Baches, darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass hier Sedimente aus früheren Grabenräumen abgelagert wurden. Historisch wurden durch den Bach die Abwässer u.a. einer Lederfabrik und einer Abdeckerei geleitet.

Material, dass das Grundstück verlässt, ist daher nach abfallrechtlichen Kriterien zu untersuchen und einzustufen.

Bei etwaiger Grundwasserabsenkung ist ein Antrag zu stellen, auch bei Einleitung ins öffentliche Siel. Bei Nachbargebäuden, die innerhalb des Absenktrichters der Grundwasserabsenkung oberhalb von Weichschichten flachgegründet sind, können Risse infolge von Baugrundverformungen durch Auftriebsverlust nicht ausgeschlossen werden. Eine Beweissicherung ist hier angeraten. Die Umsetzung der Erfordernisse und Empfehlungen obliegt dem Vorhabenträger.

Weitere Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen sind der Stadt Uetersen aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sowie aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung für das Plangebiet nicht bekannt.

¹ Geotechnischer Bericht nach DIN4020, Baugrundbewertung und Gründungsempfehlungen für den Bau von Wohnhäusern am Nils-Alwall-Weg 1, in Uetersen, Widell-Sachverständige für Baugrunduntersuchung und -beurteilung, Grundwasserfragen im Gründungsbereich, Großenaspe, Juni 2017

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub ist bis zum Entscheid 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.

12.2. Kampfmittel

In Uetersen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt. Der Eigentümer wurde auf den Sachverhalt hingewiesen.

13. Denkmalschutz

Der B-Plan hat nach heutigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kulturdenkmäler gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014.

Es wird jedoch auf den § 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.

14. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in dem Bebauungsplan Nr. 23 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Fläche in ha
Mischgebiet	0,432
Private Grünfläche	0,020
Versorgungsfläche	0,001
Räumlicher Geltungsbereich	0,453

Stand: 19.02.2018

15. Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften, die DIN-Vorschrift 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018), die DIN 18920 und die RAS-LP 4) werden von der Stadt Uetersen, Amt III Planen und Bauen, Wassermühlenstraße 7, D-25436 Stadt Uetersen bereitgehalten.

16. Kosten

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

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Uetersen, den

.....
Bürgermeisterin