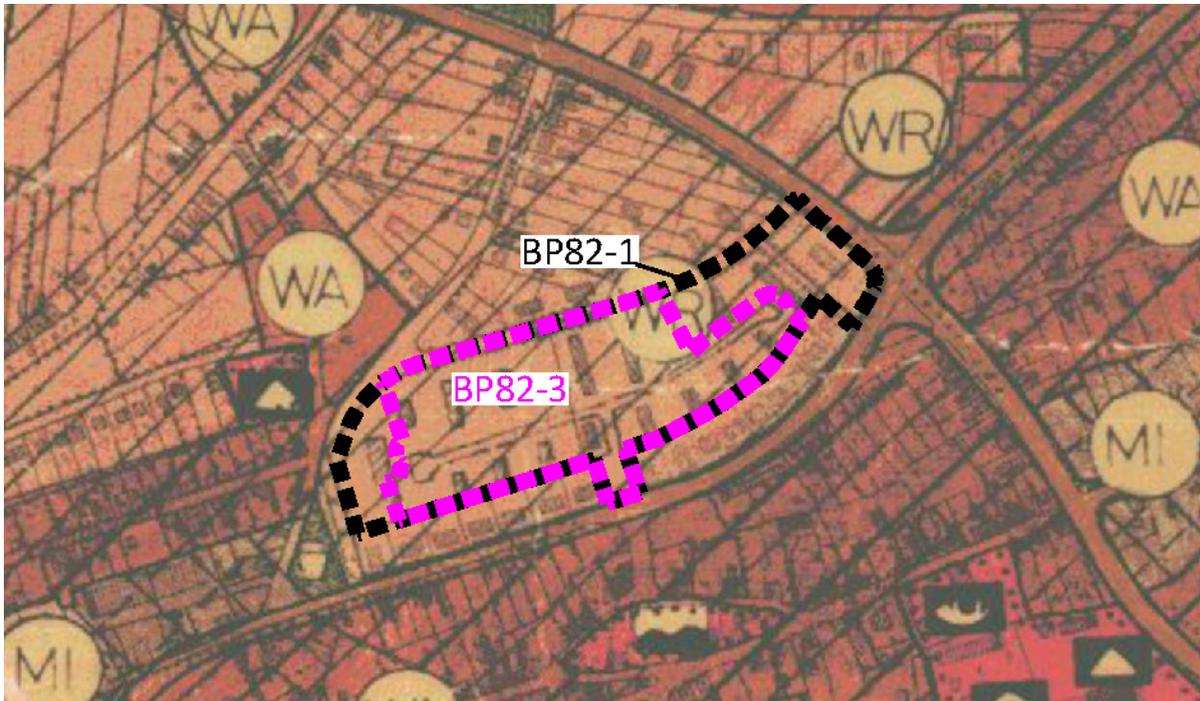


STADT UETERSEN



3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 82 - BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: „Am alten Sportplatz“



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 06. Juli 2022

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen	5
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	12
3. Städtebauliche Maßnahmen	12
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	13
4.1.2 öffentliche Verkehrsflächen	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1 Höhe der baulichen Anlagen	13
4.2.2 Vollgeschosse	14
5. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	15
6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	15
7. Bodenschutz – mögliche Kampfmittelbelastung	16
8. Natur- und Artenschutz	16
9. Klimaschutz und Klimaanpassung	18
10. Kosten und Finanzierung	19
11. Flächenbilanzierung	20
12. Eigentumsverhältnisse	20

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DER STADT UETERSEN

- BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: „Am alten Sportplatz“

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Stadt vorgenommene Abwägung wider.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 und der 2. Änderung werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, nicht noch einmal erläutert.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 82 umfasst das Flurstück 215/58 sowie teilweise die Flurstücke 215/56, 215/65 und 215/66 der Flur 6 der Gemarkung Uetersen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen ist der Plangeltungsbereich als reines Wohngebiet dargestellt. Damit entspricht die bereits im Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzte Nutzung als allgemeines Wohngebiet im Wesentlichen den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 82 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Uetersen. Er wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Der Ausschuss für Bau-, Umwelt und Verkehrswesen der Stadt Uetersen beschloss am 28.04.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar für Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung beinhalten (§ 13a Abs. 1 BauGB). Dieses Verfahrensinstrument wurde geschaffen, um dem in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltenen Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Nachdruck zu verleihen.

Es geht u.a. um die Umnutzung bereits bebauter Flächen, die sich im Siedlungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB befinden, um die stärkere Nutzung bereits bebauter Flächen und um die Aktivierung noch nicht genutzter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die bereits mit Wohngebäuden (Mehrfamilienhäusern) bebaut ist. Die vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden werden gärtnerisch genutzt. Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches ist mit Einfamilien- und teilweise mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Es handelt sich demnach um eine Umnutzung und Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 21.989 m², die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete liegt mit 7.522 m² unter 20.000 m². Darin ist die bereits vorhandene Bebauung enthalten. Damit fällt die 3. Änderung des B-Planes Nr. 82 unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich ist Wohnen und andere in § 4 BauNVO aufgeführte Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche Zwecke. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 82 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Stadt Uetersen. Westlich befindet sich die Straße Eggerstedtsberg, nördlich verläuft die Paul-Mischke-Allee, östlich befindet sich die Schanzenstraße. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Straße Am alten Sportplatz.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohngrundstücken, die mit teilweise mit Einfamilien- Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Mehrfamilienhäuser.

Damit entspricht die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet, welches mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll, der in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Situation.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 umfasst ca. 21.989 m².

1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021** ist Uetersen als Unterzentrum dargestellt und hat damit die Aufgabe, für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern. Die Stadt befindet sich zudem innerhalb des 10km-Umkreises zum Mittelzentrum Elmshorn sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben. Dieser Vorgabe entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 aufgrund folgender, von der Stadt verfolgten, Ziele:

- die Schaffung attraktiven und bezahlbaren Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches.



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

Die **Landschaftsrahmenpläne** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 1 bis 3 sehen keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 vor.

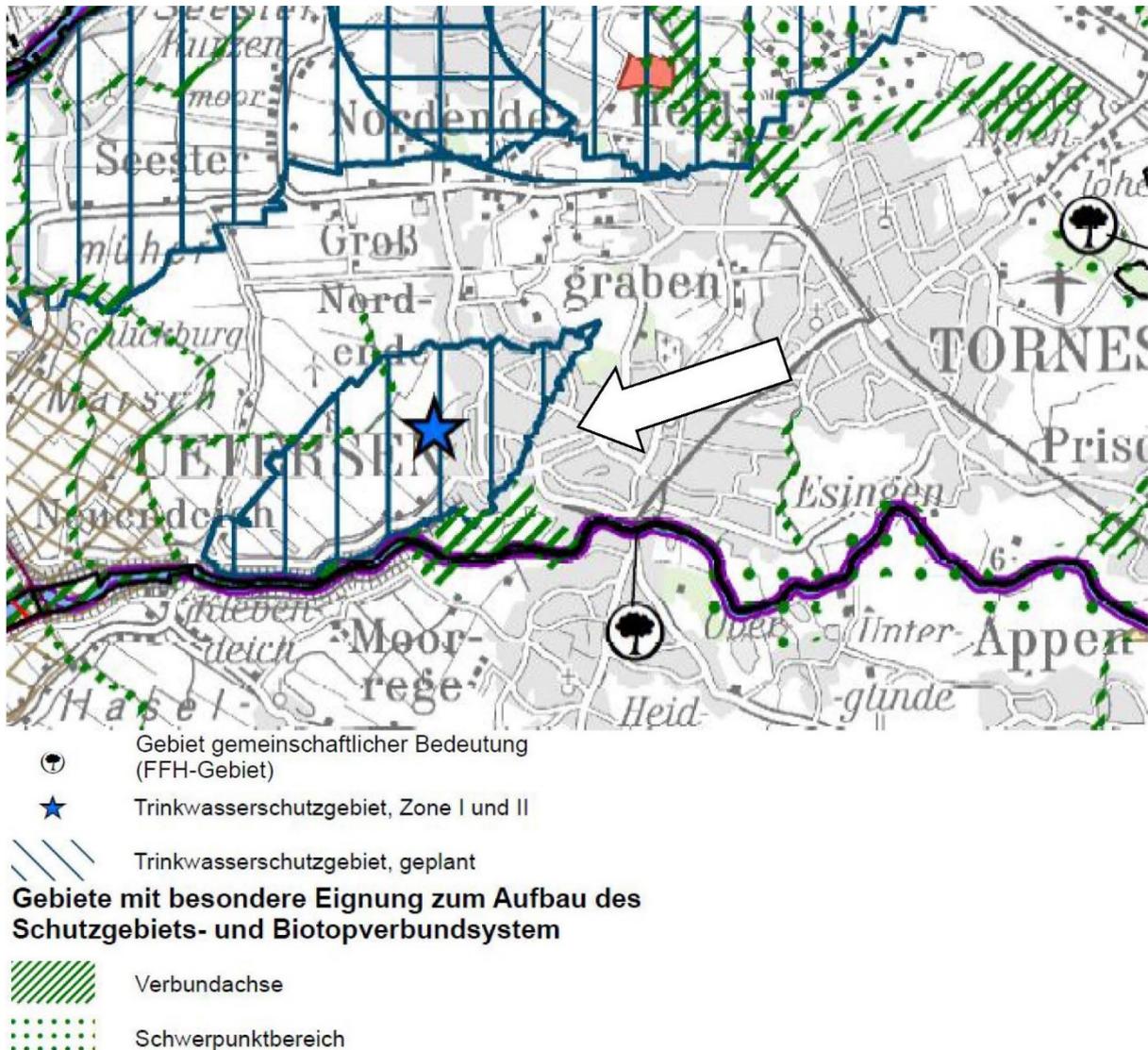


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1

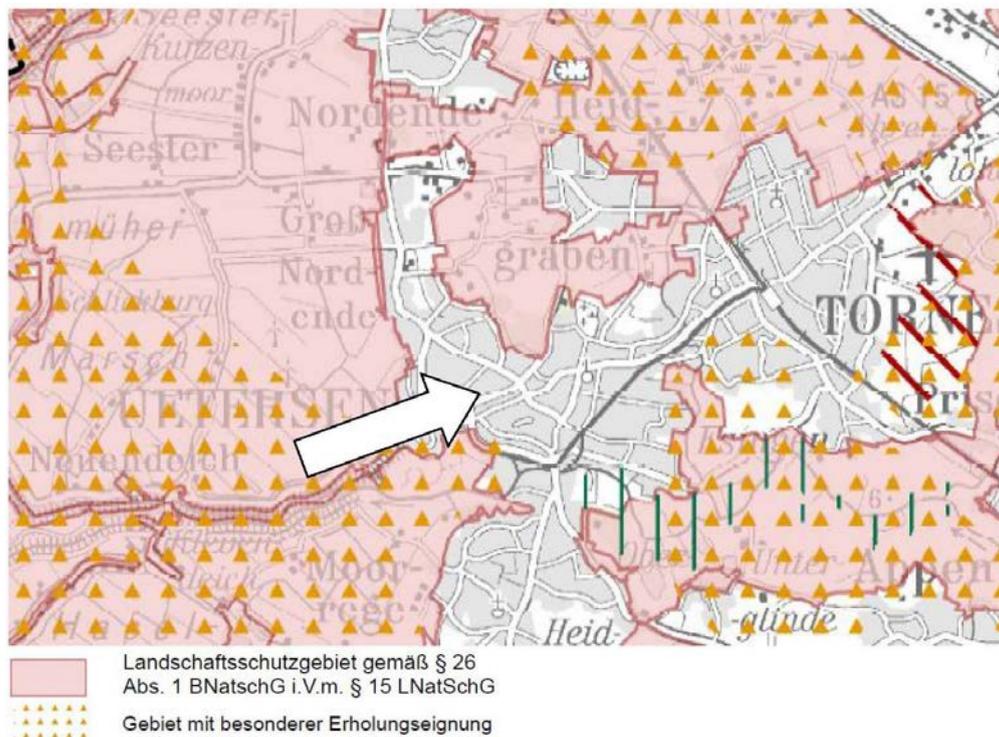


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

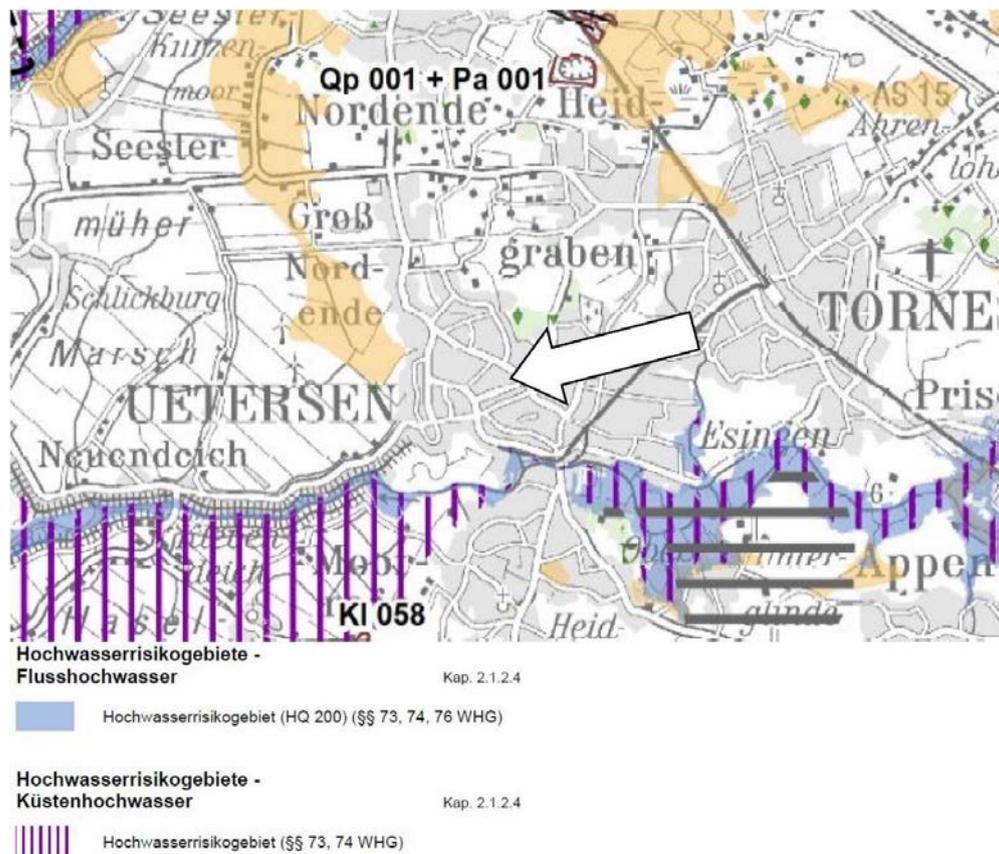


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 3

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Uetersen stellt den Plangeltungsbereich als reines Wohngebiet dar. Damit entspricht die geplante Nutzung im Wesentlichen den Zielen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bauleitverfahrens im Rahmen einer Anpassung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 82 berichtigt.

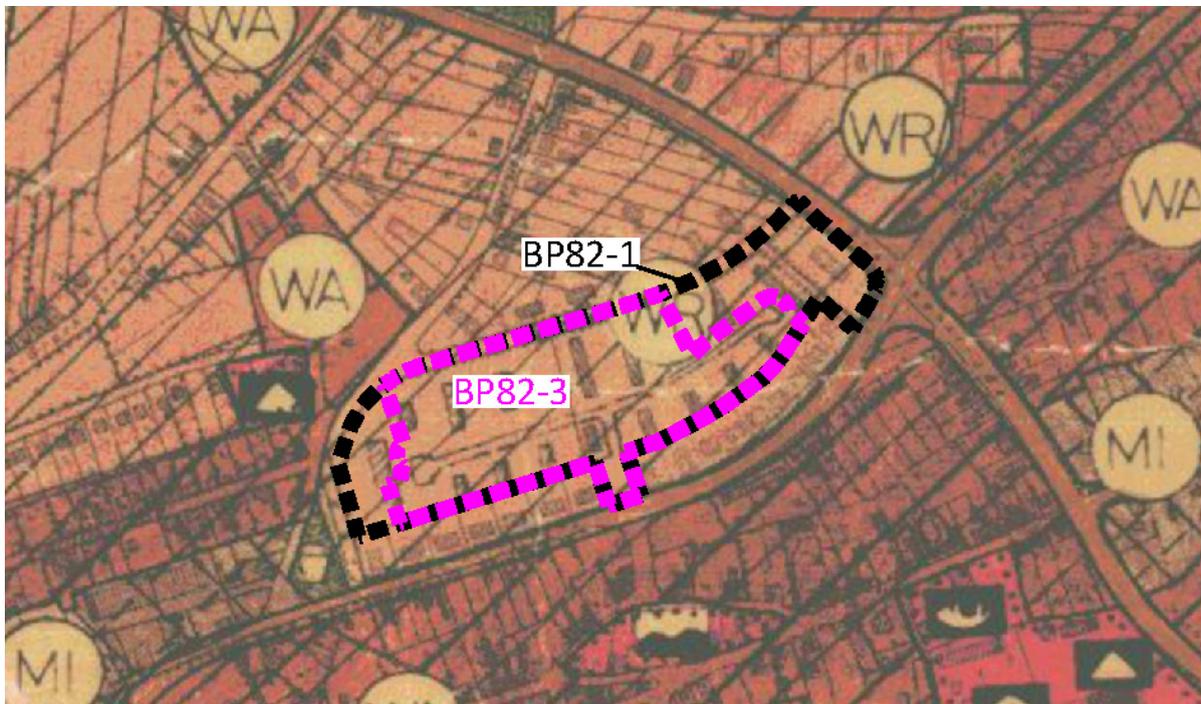


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 nach Satzungsbeschluss als allgemeines Wohngebiet darstellen.

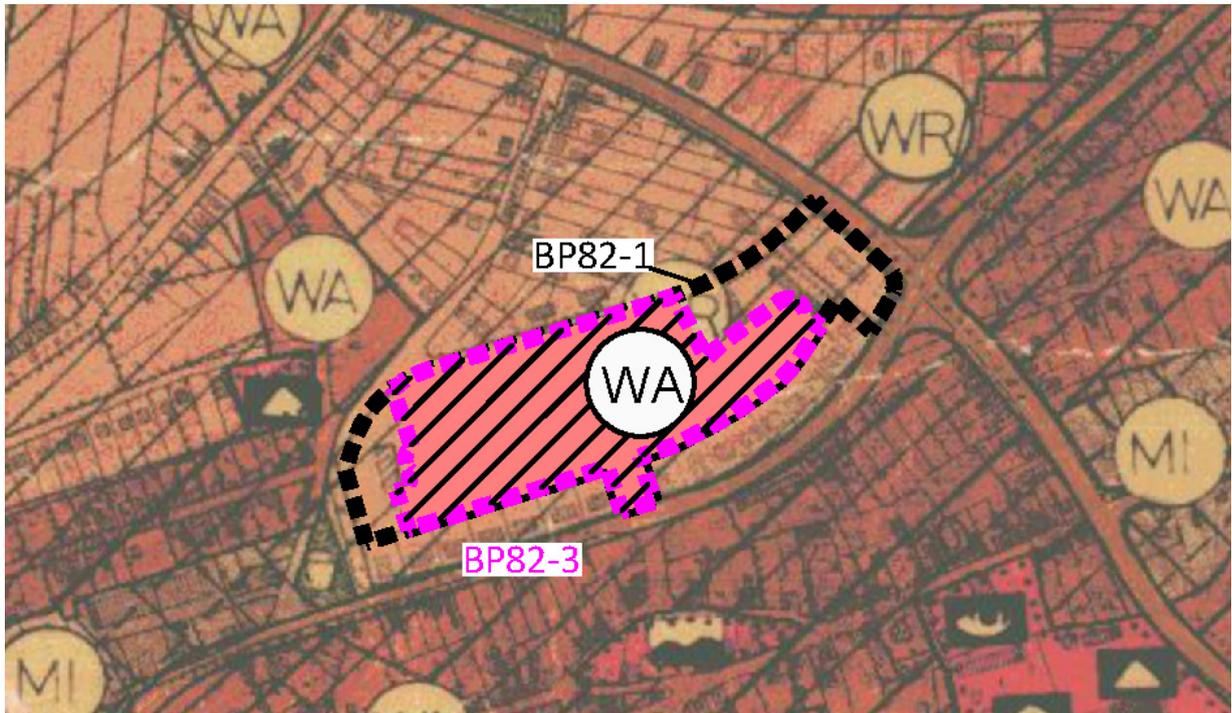


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen mit Darstellung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes Nr. 82. sowie der Anpassung durch Berichtigung

Der **Landschaftsplan** der Stadt Uetersen stellt den Plangeltungsbereich als Teil einer Fläche für Geschosswohnungsbau mit Abstandsgrün mit einem Grünanteil von 50% dar. Die Grundflächenzahl wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82 mit 0,4 festgesetzt. Damit entspricht die geplante Bebauung weitgehend den Zielen des Landschaftsplanes.

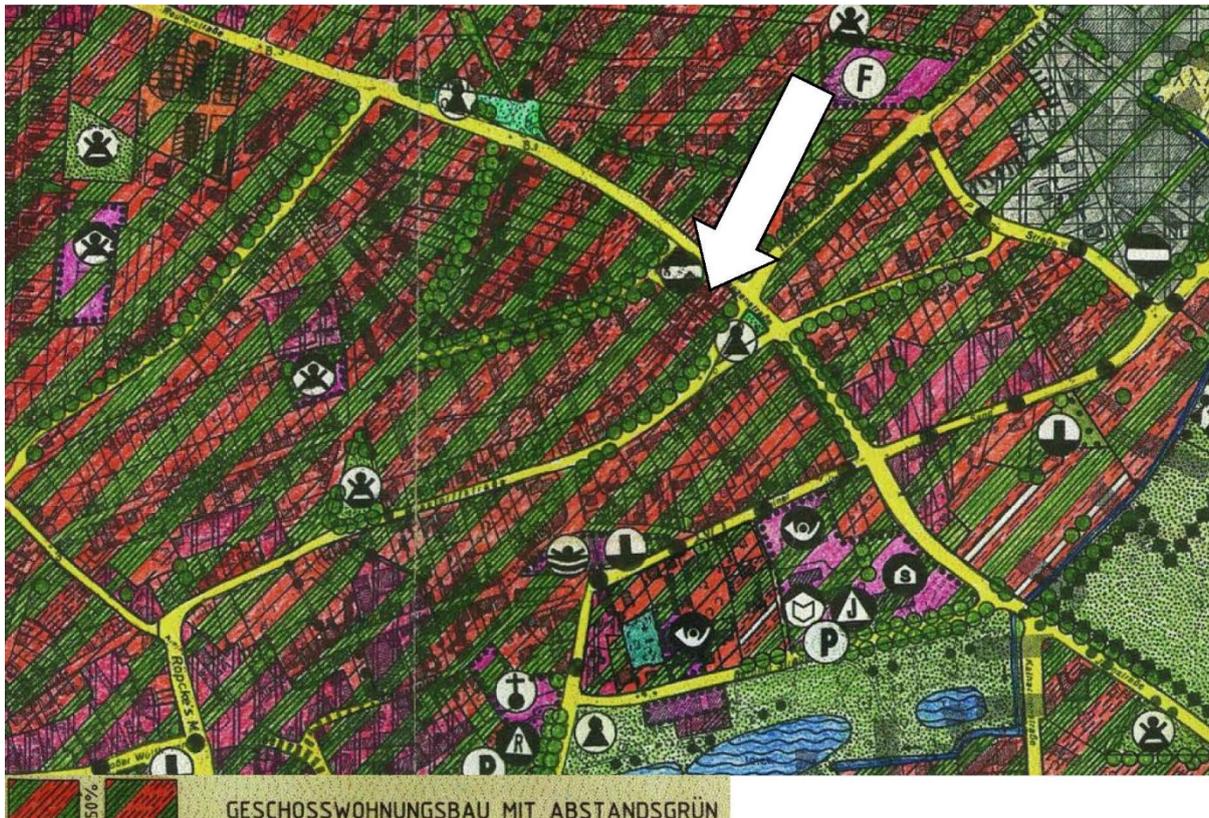


Abbildung 9 - Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept Landschaftsplan (1998)

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes gab es noch allgemein andere Vorstellungen von einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung unter landschaftspflegerischen Aspekten. Inzwischen enthält das BauGB die Verpflichtung der Stadt und Gemeinden, der Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen, um Flächenverbrauch in den Außenbereichen hinein soweit wie möglich zu vermeiden. Daraus resultiert eine stärkere innerörtliche Verdichtung, die weniger Platz für eine Begrünung lässt, als 1998 aufgenommen wurde. Dennoch wird auf eine Durchgrünung des Baugebietes geachtet, ein so hoher Grünanteil wie damals gewünscht ist unter diesen Voraussetzungen aber nicht realisierbar.

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 82 umfasst einen Bereich im zentralen Teil der Stadt Uetersen. Der Stadt Uetersen geht es vorrangig um die städtebauliche Nachverdichtung des Bereiches und um die Modernisierung des Quartiers mit öffentlich geförderten und bezahlbaren Wohnungen, die im Niedrigenergiehausstandard errichtet werden.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die städtebauliche Nachverdichtung durch Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit,
- Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhen,
- die Modernisierung des Quartiers,
- die Schaffung weiterer öffentlich geförderter und bezahlbarer Wohnungen, die senioren- und behindertengerecht sind sowie dem Niedrigenergiehausstandard entsprechen.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Umsetzung der Zielvorstellungen soll durch die Anpassung der maximal zulässigen Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Teilflächen WA2, WA5 und WA6 erreicht werden. Dabei soll in diesen Teilbereichen die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Geschosszahl erhöht werden.

Der Stadt Uetersen geht es vorrangig um die städtebauliche Nachverdichtung des Bereiches und um die Modernisierung des Quartiers mit öffentlich geförderter, bezahlbarer Wohnungen, die im Niedrigenergiehausstandard errichtet werden.

Zu berücksichtigen ist die Höhe der baulichen Anlagen in der näheren Umgebung. Hier soll auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen werden.

Südlich des Plangeltungsbereiches grenzen überwiegend Einfamilienhäuser mit einer eingeschossigen Bauweise an. Nördlich des Plangeltungsbereiches grenzen Mehrfamilienhäuser mit einer zweigeschossigen Bauweise an.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Sie entspricht der bereits vorhandenen sowie der umliegenden Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und umgeben von Einfamilien-, teilweise Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

4.1.2 öffentliche Verkehrsflächen

Im zentralen Teil des Plangeltungsbereiches wurden öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Sie stellen die vorhandene Straße „Am Alten Sportplatz“ einschließlich der beidseitigen Wendemöglichkeiten und Raum für Parkplätze dar. Diesbezügliche Änderungen gegenüber den bestehenden Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 sowie den bereits rechtskräftigen Änderungen ergaben sich im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 nicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 ist die Firsthöhe innerhalb der Teilfläche WA2 mit 14,50 m sowie innerhalb der Teilflächen WA5 und WA6 mit 11,00 m festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 erfolgt eine Nachverdichtung der Teilbereiche WA2, WA5 und WA6.

Die Planbegünstigte sieht nunmehr innerhalb der Teilfläche WA2 die Errichtung von 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss vor. Dazu ist die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 20,50 m erforderlich. Die Firsthöhe wird dementsprechend mit 20,50 m festgesetzt.

Innerhalb der Teilflächen WA5 und WA6 ist die Errichtung 3-geschossiger Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss geplant. Die maximal zulässige Firsthöhe wird daher mit 13,60 m festgesetzt.

Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die obere Kante der höchsten Außenwand als Bezugspunkt zu berücksichtigen.

Bezugspunkt für die Bemessung der maximal zulässigen Höhen für die Teilflächen WA2, WA5 und WA6 ist der dem jeweiligen Gebäude nächstgelegene Punkt in der Mitte der Straße „Am Alten Sportplatz“ (OK Asphalt).

4.2.2 Vollgeschosse

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 ist für die Teilfläche WA2 eine 3-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss zulässig. Für die Teilflächen WA5 und WA6 ist eine 2-geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss zulässig.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 soll nunmehr eine städtebauliche Nachverdichtung erfolgen.

Die Planbegünstigte sieht nunmehr innerhalb der Teilfläche WA2 die Errichtung von 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 5 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss festgesetzt.

Innerhalb der Teilflächen WA5 und WA6 ist die Errichtung 3-geschossiger Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss geplant. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 3 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss festgesetzt.

5. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird über die Straße "Am alten Sportplatz" erschlossen.

Fußläufig werden die vorhandenen und geplanten Mehrfamilienhäuser über die Straße "Am alten Sportplatz" sowie über die umliegenden vorhandenen Fußwege erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die fußläufig zu erreichenden Haltestellen „Schanzenstraße“, "Tantaus Allee" und "Eggerstedtsberg" mit diversen Buslinien an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Nutzung und Erweiterung des kommunalen Leitungssystems.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße "Am alten Sportplatz".

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der Straße "Am alten Sportplatz".

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung der Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an der öffentlichen Erschließungsstraße „Am alten Sportplatz“ zu platzieren.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch die Abwasserentsorgung Uetersen GmbH.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** erfolgt in den Regenwasserkanal in der Straße "Am alten Sportplatz". Aufgrund der hydraulischen Auslastung des Regenwassersystems der Stadt Uetersen darf die bisherige Einleitmenge, welche durch die vorhandene Bebauung sowie die Nebenanlagen und Stellflächen verursacht wurde, nicht überschritten werden. Eine enge Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH hat daher im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt über vorhandene Löschwasserhydranten in der näheren Umgebung. Die Löschwasserversorgung ist damit grundsätzlich sichergestellt.

7. Bodenschutz – mögliche Kampfmittelbelastung

Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Stadt Uetersen Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das:

Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel

durchgeführt.

8. Natur- und Artenschutz

Die Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 82 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Plangeltungsbereich wird bereits seit Jahrzehnten als Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern genutzt. Zwischen den Häusern herrschen ausgedehnte Rasenflächen vor. Innerhalb der Rasenflächen und an den Häusern sind z.T. Ziergehölze gepflanzt worden. Im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes stehen z.T. größere Bäume, die erhalten bleiben sollen. Das gleiche gilt für die Hecke, die den Plangeltungsbereich fast vollständig umgibt. Aus dem Grunde wird hier nicht näher darauf eingegangen.

Die intensiv genutzten Freiflächen bieten wild lebenden Tieren und wildwachsenden Pflanzen nur wenig Lebensraum. Mit seltenen und gefährdeten Arten ist nicht zu rechnen.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen. Spalten oder Hohlräume in der Fassade von Gebäuden sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn Gebäude abgebrochen werden, ist vorab eine fachkundige Einschätzung einzuholen. Gehölze mit einem Stammumfang, bei dem mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, sind nicht vorhanden.

Die in sehr geringem Umfang vorhandenen Gehölze werden Brutvögel beheimaten. Derartige Nistmöglichkeiten gibt es auch in der Umgebung des Plangeltungsbereiches. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangeltungsbereiches und der dadurch fehlenden Fluchtdistanz nicht zu erwarten. Zum Schutz der Brutvögel wird auf die Einhaltung der Rodungsfrist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28/29. Februar des Folgejahres) verwiesen.

Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen anderer streng geschützter Arten. Da nach vorliegenden Erkenntnissen nicht von einer Störung oder Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Arten auszugehen ist, wurde auf einen gesondert erstellten artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Stadtentwicklung. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, berücksichtigt werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Dem wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 im allgemeinen Wohngebiet in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der innerstädtischen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt möglichst in Richtung Süden bzw. Westen erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht vorteilhaft.
- Flächenhafte Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen sind unzulässig (Siehe dazu folgende Ausführungen).

Gartengestaltungen mit Stein- oder Schotterschüttungen, aus natürlichen oder nicht natürlichen Materialien, sind in den vergangenen Jahren immer häufiger entstanden. Diese Art der Gartengestaltung birgt den entscheidenden Nachteil, dass sie wildlebenden Tieren keinen Lebensraum und keine Futtergrundlage bietet und zum Teil die Versickerung von Niederschlagswasser behindert. Ferner erwärmen sich derart gestaltete Flächen schneller und intensiver als bewachsene Flächen. Die Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen ist ohnehin ein klimatisch wirksames Phänomen in besiedelten Bereichen. § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet die Kommunen, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beizutragen, in dem unter anderem die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt.

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m². Davon ausgenommen sind bis zu 60 cm breite befestigte Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz) sowie Flächen, die der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dienen (Versickerungseinrichtungen). Zuwegungen, Garagen, Stellplatzflächen und Terrassen fallen nicht unter dieses Verbot, da es sich dabei um Nebenanlagen handelt, für die die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO gilt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 trägt die Planbegünstigte.

Es entstehen der Stadt Uetersen Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Zu den sozialen Folgekosten zählen grundsätzlich als kommunale Aufgaben Kindergarten- und Schulplätze, Sportanlagen und Pflegeheime. Letztere werden im Allgemeinen privatwirtschaftlich betrieben und werden deshalb in diesem Zusammenhang nicht betrachtet.

Durch die Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 ist mit einer steigenden Kinderzahl zu rechnen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass deshalb zusätzliche Kindergartenplätze zu schaffen sind bzw. mit einer steigenden Schülerzahl gerechnet werden muss.

Die vorhandenen Sportstätten werden durch die ortsansässigen Vereine genutzt. Bei einer steigenden Nachfrage an sportlichen Aktivitäten, ist nicht auszuschließen, dass der Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erforderlich wird.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen grundsätzlich die Unterhaltung der Straßen und der Anlagen des ruhenden Verkehrs, sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen (Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation, Abwasserentsorgung, Abfallentsorgung). Die Abfallentsorgung fällt in den Aufgabenbereich des Kreises Pinneberg und wird hier deshalb nicht berücksichtigt. Die Versorgungsleitungen werden durch die Versorgungsträger unterhalten, der Stadt Uetersen entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Stadt ebenfalls nicht, da die gemeinschaftliche Stellplatzanlage privat unterhalten wird.

11. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	18.805
öffentliche Verkehrsflächen	3.184
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	21.989

12. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum sowie im Eigentum der Stadt Uetersen (öffentliche Verkehrsflächen).

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom gebilligt.

Stadt Uetersen, den

Der Bürgermeister