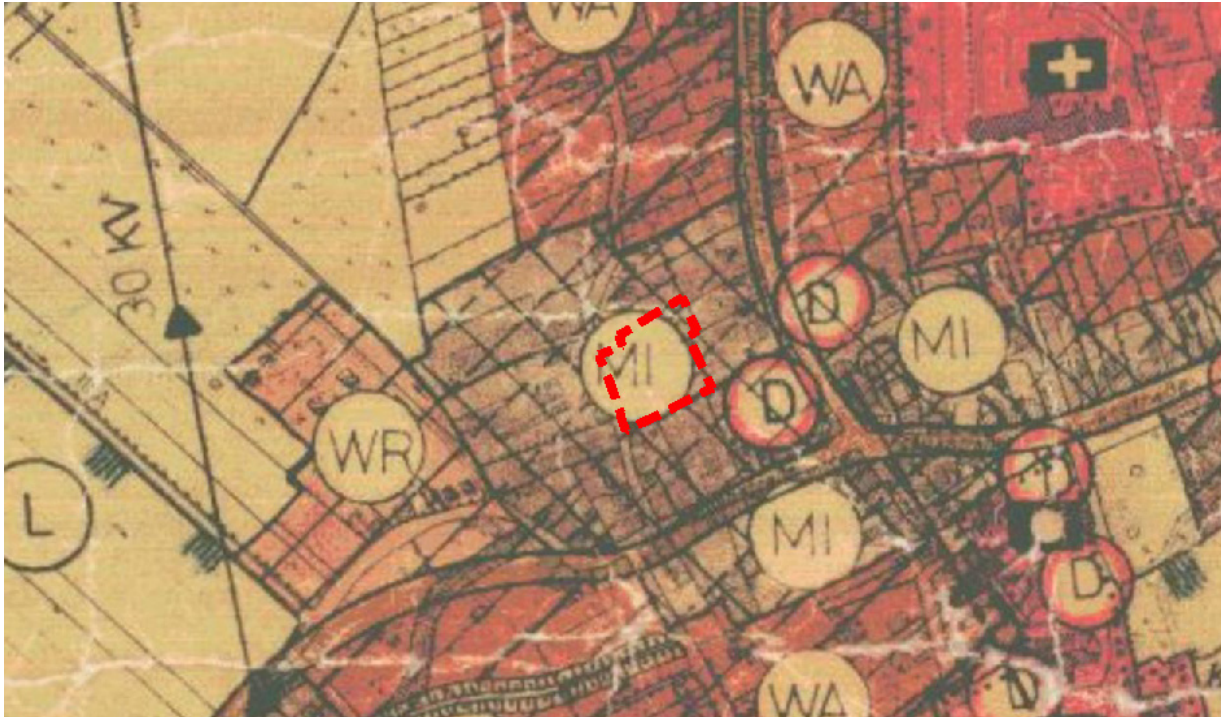


# STADT UETERSEN



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32 - BEGRÜNDUNG -

für das Gebiet: „Katzhagen 8-14“



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](http://www.moeller-plan.de)

eMail [info@moeller-plan.de](mailto:info@moeller-plan.de)

Bearbeitungsstand: 09. September 2021

Verfahrensstand: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) und erneute öffentliche Auslegung (§ 3 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 .....	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen .....	12
3. Städtebauliche Maßnahmen .....	13
4. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	13
4.1.2 Gemeinschaftliche Stellplatzanlage .....	14
4.1.3 Aufstellplatz für Mülltonnen .....	15
4.1.4 Soziale Wohnraumförderung .....	15
4.1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten .....	15
4.1.6 Kleinkinderspielplatz .....	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.2.1 Grundflächenzahl .....	16
4.2.2 Baugrenzen .....	16
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	16
4.2.4 Vollgeschosse .....	17
4.2.5 Bauweise .....	17
4.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....	17
4.4 Bindungen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	18
5. Gestalterische Festsetzungen .....	19
5.1 Einleitung .....	19
5.2 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden .....	19
6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr .....	20
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	20

8. Bodenschutz – mögliche Kampfmittelbelastung.....	23
8.1 Bodenschutz .....	23
8.2 mögliche Kampfmittelbelastung .....	25
9. Natur- und Artenschutz.....	25
10. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	27
11. Kosten und Finanzierung.....	28
12. Flächenbilanzierung .....	29
13. Eigentumsverhältnisse .....	29

**Anlagen:**

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Opitz, 27.02.2020
- Bericht zur Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit, Geologisches Büro Thomas Voß, 24.08.2020
- Abwasserbeseitigungskonzept und Nachweis gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1, Klaus Michael Kolls – Beratender Ingenieur, 09.09.2021
- Orientierende Bodenuntersuchungen zum Ausschluss einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser (bei einer Versickerung von Oberflächenwasser, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, 22.04.2021

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32 DER STADT UETERSEN**

### **- BEGRÜNDUNG -**

**für das Gebiet: „Katzhagen 8-14“**

**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.**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 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 Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. 1728) ~~6 Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)~~, 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 Gesetz v. 01.10.2019, GVObI. S. 398, 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), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst die Flurstücke 38/1, 39/1, 40 und 41 der Flur 20 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 Mischgebiet dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wird der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 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 sonstige 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 02.11.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss). Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss erfolgte am 28.04.2020 (Änderung des Vorhabenträgers).

## **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 (Einfamilienhäusern) bebaut ist. Die hinteren Grundstücksbereiche werden gärtnerisch genutzt. Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches (Flurstück 38/1) ist unbebaut. Der Gebäudebestand wird zugunsten der geplanten Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten zurückgebaut.

Die nähere Umgebung des Plangeltungsbereiches ist mit Einfamilien- und teilweise mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Westlich befindet sich die Straße "Katzhagen".

Es handelt sich demnach um eine Umnutzung und Nachverdichtung des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 3.437 m<sup>2</sup>. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 fällt damit unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB (zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>).

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 der Versorgung dienenden Läden, Tankstellen sowie 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 des Bebauungsplanes Nr. 32. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 anwendbar.

### **1.3 Lage und Umfang des Plangebietes**

Der Plangeltungsbereich befindet sich im westlichen Teil der Stadt Uetersen. Das Plangebiet ist umgeben von Wohngrundstücken, die mit teilweise mit Einfamilien-Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind.

Westlich grenzt die Straße "Katzhagen" an den Plangeltungsbereich an.

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 des Bebauungsplanes Nr. 32 umfasst ca. 3.437 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 aufgrund folgender, von der Stadt verfolgten, Ziele:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Eingliederung der geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß in die umgebende Bebauung, einschließlich städtebaulicher Nachverdichtung,
- die Umnutzung bereits bebauter Flächen für Wohnzwecke.

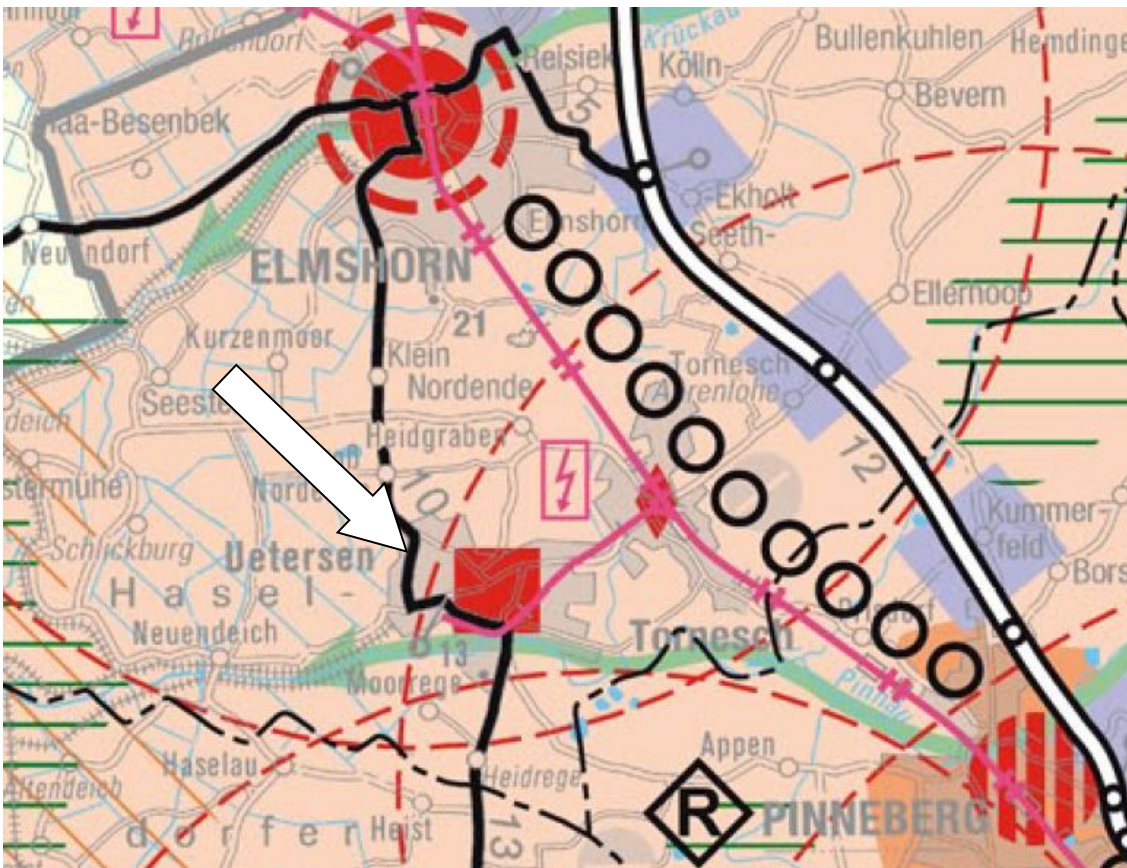


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein





Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32  
der Stadt Uetersen

---

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III – (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 sieht bis auf die Darstellung eines Trinkwasserschutzgebietes keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 vor.

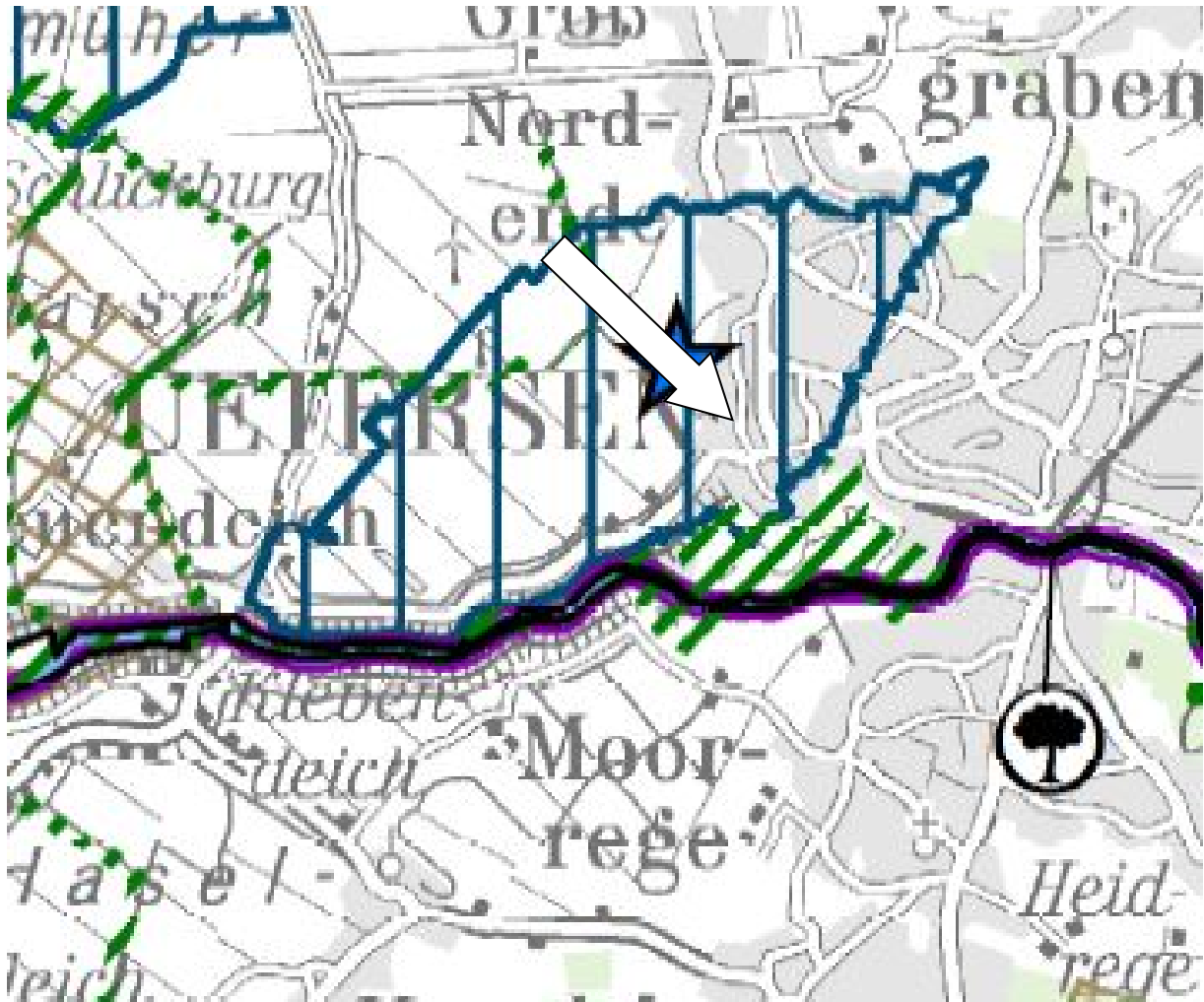


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 1

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32  
der Stadt Uetersen

---

Die **Landschaftsrahmenpläne** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karten 2 und 3 sehen keine weiteren Bindungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 vor.

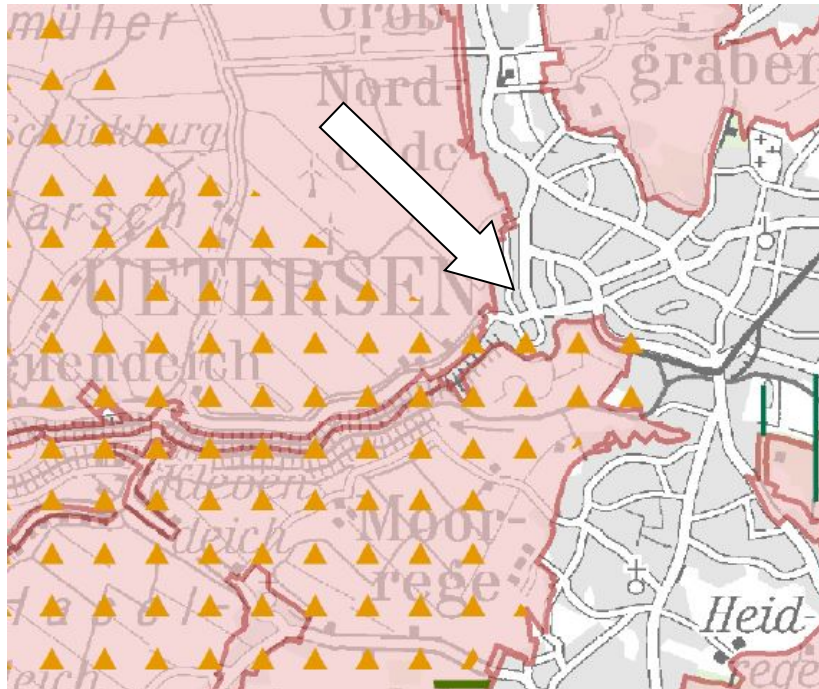


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 2

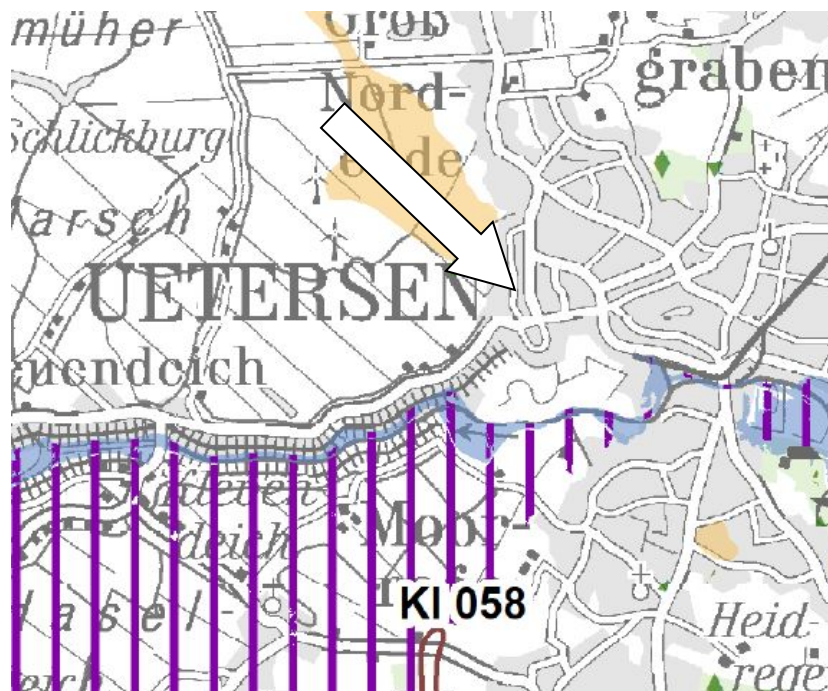
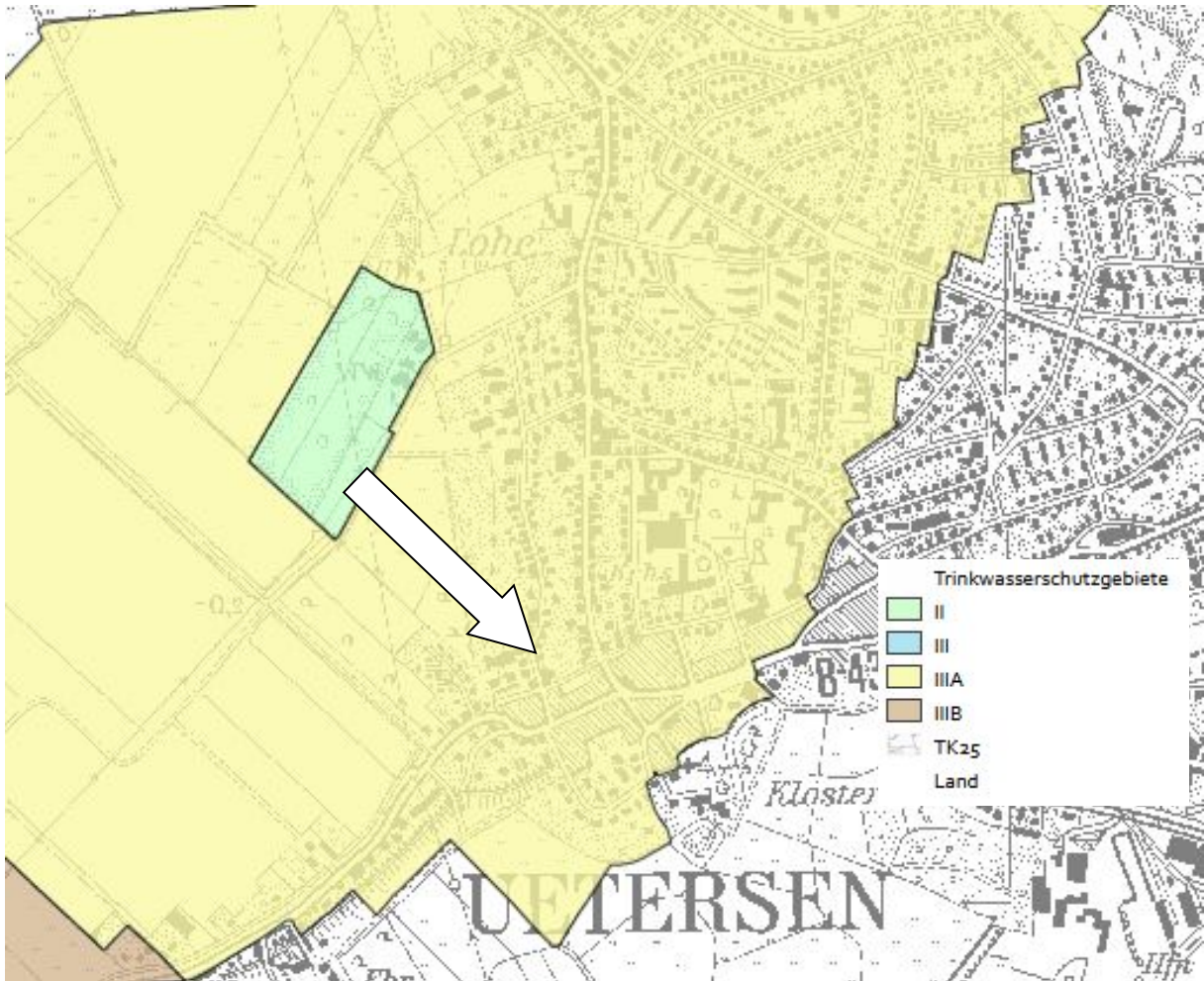


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III - Karte 3

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32  
der Stadt Uetersen

---

Gemäß Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein befindet sich der Plangeltungsbereich in einem **Trinkwasserschutzgebiet – Zone IIIA**. Auf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes hat die jedoch grundsätzlich keinen Einfluss.



**Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Landwirtschafts- und Umweltatlas – Darstellung eines  
Trinkwasserschutzgebietes – Zone IIIA**

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32  
der Stadt Uetersen

---

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Uetersen stellt den Plangeltungsbereich als Mischgebiet dar. Damit entspricht die geplante Nutzung nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bauleitverfahrens im Rahmen einer Anpassung entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 32 berichtigt.

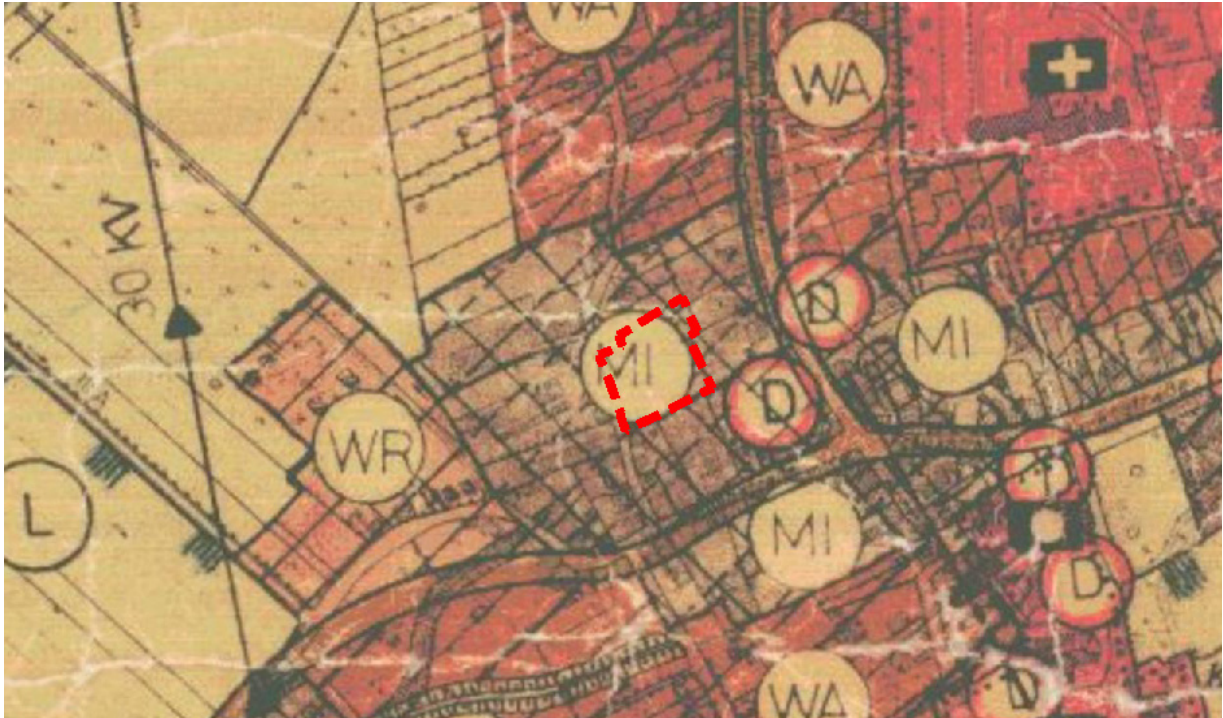


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32  
der Stadt Uetersen

---

Im Rahmen dieser Anpassung durch Berichtigung wird der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 nach Satzungsbeschluss als allgemeines Wohngebiet darstellen.



**Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Uetersen mit Darstellung des Geltungsbereiches B-Planes Nr. 32. sowie der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 32**

Der **Landschaftsplan** der Stadt Uetersen stellt den Plangeltungsbereich als Teil einer Fläche für Dienstleistungsgewerbe für Nahversorgung mit einem Grünanteil von 40% dar. Die Grundflächenzahl wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 32 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 hoher Grünanteil ist unter diesen Voraussetzungen aber nicht realisierbar.

Für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 gilt die **Gestaltungssatzung** aus dem Jahr 1999. Zweck der Satzung ist der Schutz und die Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt von Uetersen. Demnach sind bei der Errichtung von Neubauten gestalterische Anforderungen hinsichtlich der Dachgestaltung (Dachformen, -eindeckungen, aufbauten), Materialwahl und Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Der Vorhabenträger plant mit der Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern, mit insgesamt 20 Wohneinheiten und unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Familien, Singles und Senioren. Dadurch soll ein sinnvoller Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnungsbedarfes im innerstädtischen Bereich geleistet werden. Die Stadt Uetersen will im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das geplante Vorhaben ermöglichen und eine zentrale innerstädtische, bisher nur zum Teil genutzte Fläche entwickeln.

Dies ist auch im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB. Dieser besagt, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Aktivierung einer bisher zum Teil ungenutzten innerstädtischen Fläche,
- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes in Form von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten,
- städtebauliche Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche.

Für weitere Ausführungen zum Vorhaben wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan durch das Architekturbüro Opitz verwiesen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.02.2020 ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in Privateigentum.



Vorhabenträger ist:

**Benjamin Deike, Martin Böhnke Gbr**  
**Wedeler Chaussee 84**  
**25436 Moorrege**

### **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit den dafür erforderlichen Stellplatzflächen erfolgen. Die Stadt möchte damit die erforderlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit 20 Wohneinheiten schaffen.

Die Zufahrt zum Plangeltungsbereich erfolgt über eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage in Anbindung an die Straße "Katzhagen".

### **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. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nach § 12 Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und an die BauNVO. In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 sollen aber die Festsetzungen im Wesentlichen nach diesen Vorgaben getroffen werden.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB wird deshalb für den Plangeltungsbereich in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **4.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Schank- und

Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Von den nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 32 nur die Anlagen für gesundheitliche, soziale, kulturelle und sportliche Zwecke als zulässig festgesetzt. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Anlagen für kirchliche Zwecke sind aufgrund des dadurch zu erwartenden Verkehrsaufkommens solcher Anlagen nicht zulässig.

Darüber hinaus sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier ebenfalls aufgrund der für derartige Betriebe unzureichenden verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens unzulässig.

Diese Festsetzung entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist umgeben von Einfamilien-, teilweise Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

#### **4.1.2 Gemeinschaftliche Stellplatzanlage**

Im allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage mit insgesamt 30 PKW-Stellplätzen für die Bewohner und Besucher der Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Damit stehen den insgesamt 20 Wohneinheiten rechnerisch 1,5 PKW-Stellplätze je Wohneinheit zur Verfügung.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlagen sind mit 7,00 / 7,50 m ausreichend dimensioniert, so dass bei einer Stellplatzbreite von 2,50 m ein rückwärtiges Ausparken möglich ist.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die Stellplätze und die Zufahrt mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung herzustellen.

Im Hinblick auf eine seniorengerechte Gestaltung der Stellplatzanlage sind Bodenbefestigungen zu verwenden, die z.B. auch für Rollstuhl- und Rollatornutzer leicht, erschütterungsarm und geräuscharm befahren werden können. Auf die DIN 18040 und DIN 18040-2 – Planungsgrundlagen des barrierefreien Bauens und die

entsprechenden Vorschriften der Landesbauordnung (§ 50 Abs. 10 und § 52) wird hingewiesen.

#### **4.1.3 Aufstellplatz für Mülltonnen**

Im Plangeltungsbereich sind insgesamt drei Aufstellplätze für Mülltonnen vorgesehen.

Aufgrund der Sackgassenlage des Plangebietes sind zur Erleichterung der Müllabholung für die Entsorgungsunternehmen am Tag der Abholung die Mülltonnen an der Straße Katzhagen zu positionieren.

#### **4.1.4 Soziale Wohnraumförderung**

Ziel der Stadt Uetersen ist, im Plangebiet sozialen Wohnungsbau zu fördern. Hierzu wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass im Plangebiet 30 % der geplanten Wohnungen als Sozialwohnungen über den 1. Förderweg mit einer Bindungsfrist von 35 Jahren herzurichten sind. Für die Nutzung dieser Wohnungen sind nur Personen mit Wohnberechtigungsschein berechtigt. Zusätzlich wird die Vorgabe, sechs Wohnungen für den Sozialen Wohnungsbau für einen Zeitraum von 35 Jahren zu errichten und zu erhalten, vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger gesichert.

#### **4.1.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über eine Zufahrt zur gemeinschaftlichen Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Um zusätzliche Zufahrten zu vermeiden und dadurch das Unfallrisiko auf der Straße "Katzhagen" zu minimieren, wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze zum Ausschluss weiterer Zufahrten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

#### **4.1.6 Kleinkinderspielplatz**

Da bei dem geplanten Vorhaben insgesamt mehr als 10 Wohneinheiten vorgesehen sind, ist auf dem Grundstück gemäß § 8 Landesbauordnung Schleswig-Holstein ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder)

vorzusehen. Eine derartige Fläche ist auf dem Grundstück im östlichen Bereich vorgesehen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes beträgt 0,4. Diese Grundflächenzahl ist erforderlich, um die geplante Nutzung zu realisieren.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der Teilflächen WA1 und WA2 für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Das ist erforderlich, um die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken unterbringen zu können.

### **4.2.2 Baugrenzen**

Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Baukörpern. Es ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen sind so gefasst, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser dort errichtet werden können. Die Baugrenzen erlauben aber auch geringfügige Lageverschiebungen, die das Vorhaben und den städtebaulichen Charakter des Baugebietes nicht wesentlich verändern.

### **4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Die Firsthöhe wird im allgemeinen Wohngebiet auf 13,50 m beschränkt. Es ist eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet ist ein Schachtdeckel am südwestlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 4,85 m NHN.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von

Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

Darüber hinaus werden zum Schutz vor Starkregenereignissen ergänzende Festsetzungen zur Fertighöhe der Erdgeschossfußböden getroffen. Siehe dazu Kapitel 5.2 – Höhe der Erdgeschossfußböden.

#### **4.2.4 Vollgeschosse**

Die Stadt Uetersen sieht aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der geplanten Errichtung der Mehrfamilienhäuser eine dreigeschossige Bebauung vor. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht verhindert werden.

#### **4.2.5 Bauweise**

Der Gebietscharakter der umliegenden Bebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, Mehrfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

#### **4.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Der Gehölzbestand weist teilweise erhaltenswürdige Gehölze auf. Dabei handelt es sich um einen Nadelbaum und um Hecken im südlichen Bereich. Diese wurden für die Gestaltung als zu erhalten festgesetzt. Die vorhandenen Nadelbäume im nordöstlichen Bereich werden aufgrund ihres Zustandes nicht als zu erhalten festgesetzt.

Bei Wegfall der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist jeweils ein Baum aus der nachfolgenden Liste als Ersatz zu pflanzen.

#### **Pflanzliste Baumerhalt:**

Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche

Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus 'Meesk' oder 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlsbeere

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Weißdornhecke, die als Abgrenzung gegenüber den südlich anschließenden Grundstücken erhalten bleiben soll.

#### **Pflanzliste Erhaltung Hecke:**

Carpinus betulus	Weißbuche / Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdornhecke

#### **4.4 Bindungen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Im Bereich der gemeinschaftlichen Stellplatzanlage ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Diese Bäume dienen sowohl der Gestaltung, als auch der Verschattung der PKW-Stellplätze. Um eine zu starke Einengung der Fahrflächen zu verhindern, werden Sorten mit schmalen Wuchs vorgegeben. Die genaue Position der dargestellten Baumstandorte kann variieren und ist im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen. Dabei sind Verschiebungen der Baumstandorte von bis zu 3,00 m zulässig. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht verringert werden. Des Weiteren sind die Standorte der zu pflanzenden Bäume so festzulegen, dass unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden.

Die Bäume sind aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Pflanzliste Baumanpflanzungen:**

Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
<b>Corylus colurna</b>	<b>Baum-Hasel</b>
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus 'Meesk' oder 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlsbeere

Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück eine gärtnerisch gepflegte Weißbuchenhecke, die der Abgrenzung zwischen den Flurstücken 40 und 41 dient. Zur besseren Grundstücksausnutzung ist der Entfall dieser Weißbuchenhecke vorgesehen. Die Länge dieser Hecke beträgt ca. 27 m. Als Ausgleich für den Entfall dieser Weißbuchenhecke wird im nordwestlichen Bereich sowie entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze die Anpflanzung einer Weißbuchenhecke vorgesehen. Die gesamte Länge der geplanten Weißbuchenhecken beträgt ca. 56 m. Somit beträgt der Ausgleich für den Entfall der Weißbuchenhecke rechnerisch ca. 1:2.

#### **Pflanzliste Anpflanzung Hecke:**

Carpinus betulus	Weißbuche / Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex crenata	Japan-Steckpalme

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **5.1 Einleitung**

Für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 gilt die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1999. Zweck der Satzung ist der Schutz und die Gestaltung des Stadtbildes der historischen Innenstadt von Uetersen.

Die Stadt Uetersen verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf darüberhinausgehende gestalterische Vorgaben.

Es werden lediglich Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

### **5.2 Höhe der Erdgeschossfertighöhen**

Seit einigen Jahren sind immer häufiger Wetterextreme zu beobachten. Dazu gehören Starkregenereignisse, bei denen die Wassermengen nicht schnell genug versickern oder von der Kanalisation aufgenommen werden.

Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird festgesetzt, die Fertighöhen der Erdgeschossfußböden im allgemeinen Wohngebiet 50 cm über den unmittelbar

angrenzenden Geländehöhen zu errichten. Zu diesem Zweck darf die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 50cm überschritten werden.

## 6. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird über die Straße "Katzhagen" erschlossen.

Fußläufig werden die geplanten Mehrfamilienhäuser über die gemeinschaftliche Stellplatzanlage in Anbindung an die Straße "Katzhagen" erschlossen.

Das Plangebiet ist durch die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Buttermarkt“ mit diversen Buslinien (489, 589, 6671 (ehem. 6660), 6661, 6663, 6675 (ehem. 6665), 6667, x66, AST 6669) an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die Haltestelle „Buttermarkt“ in ca. 300m Entfernung (Luftlinie) erschließt das Plangebiet mit ihrem gemäß Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie gültigen Bus-Einzugsbereich von 400 m (Radius). Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

## 7. 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 "Katzhagen".

Die **Telekommunikationsversorgung** erfolgt ebenfalls durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Telekommunikationsleitungen innerhalb der Straße Katzhagen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind gemeinschaftliche Müllplatzanlagen vorgesehen, auf der die Mülltonnen zur Befüllung untergebracht sind. Zur Abholung sind die Müllbehälter an der Straße "Katzhagen" am Tag der Abholung zu platzieren.



Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch die Abwasserentsorgung Uetersen GmbH. Im Rahmen eines Abwasserbeseitigungskonzeptes durch den Dipl.-Ing. Klaus Michael Kolls konnte der Nachweis erbracht werden, dass der gewählte Kanalanschluss ausreichend dimensioniert ist. Das Abwasserbeseitigungskonzept und Nachweis gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 vom 09.09.2021 ist dieser Begründung als Anlage angefügt.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** erfolgt in den Regenwasserkanal in der Straße "Katzhagen". 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. ~~Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser muss mithilfe geeigneter Maßnahmen (Schächte, Sickerboxen, Versickerungsmulden, Regenwasserrückhaltebecken etc.) auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.~~

Eine enge Abstimmung mit der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH hat daher im Rahmen der Ausführungsplanung zu erfolgen.

Aufgrund der Stellungnahmen der Abwasserentsorgung Uetersen GmbH sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch den Dipl.-Ing. Klaus Michael Kolls ein "Abwasserbeseitigungskonzept und Nachweis gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1" erstellt.

Das Konzept sieht folgende Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung vor:

- Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Rohrrigolen versickert.
- Das Oberflächenwasser der Terrassen und gepflasterten fußläufigen Zuwegungen zu den Häusern versickert über die umliegenden Flächen bzw. verdunstet.
- Das Oberflächenwasser der Parkplätze 9 bis 15 wird gesammelt zum Abfluss gebracht und in den Regenwasserkanal in der Straße Katzhagen eingeleitet.
- Das Oberflächenwasser der Parkplätze 1 bis 8 sowie 16 bis 30 für über Muldenversickerung abgeleitet oder verdunstet.

Die gemäß Bescheid der Niederschlagswassergebühr bisher angeschlossene Fläche beträgt 936m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 an den Regenwasserkanal in der Straße Katzhagen zukünftig angeschlossen werden soll, beträgt 343,89m<sup>2</sup>. Die Fläche reduziert sich daher um ca. 593m<sup>2</sup>.

Das Abwasserbeseitigungskonzept und Nachweis gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 vom 09.09.2021 ist dieser Begründung als Anlage angefügt.

Zur teilweisen Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb des Plangeltungsbereiches sind die PKW-Stellplätze und die Zufahrten mit wasserdurchlässiger Bodenbefestigung zu versehen.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wurde das Geologische Büro Thomas Voss eine Baugrundvorerkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit durchgeführt. Mutterboden wurde in einer Mächtigkeit von 0,80 / 1,20 m unter Geländeoberkante festgestellt. Unterhalb des Mutterbodens wurden pleistozäne (eiszeitliche) Ablagerungen festgestellt, die sich überwiegend aus mitteldicht bis dicht gelagerten, feinsandigem Mittelsand zusammensetzen. Unterhalb dieser feinsandigen Mittelsande wurde Geschiebelehm angetroffen. Grundwasser wurde bis zur Endteufe nicht angetroffen. Auf den Geschiebelehmschichten kann sich in niederschlagsreichen Zeiten Stauwasser bilden. Die pleistozänen Sande besitzen eine ausreichende Durchlässigkeit zur Versickerung. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher grundsätzlich mittels Mulden möglich. Es muss jedoch ein Mindestabstand von 1,00 m bis zum stauenden Geschiebelehm vorhanden sein. Alternativ kann eine Versickerung mittels Rigolen oder Schächten in den Bereichen erfolgen, in denen durchlässiger Sand in einer ausreichenden Mächtigkeit ansteht und keine stauende Schicht vorhanden ist (östlicher Bereich des Plangebietes – RKS3).

Das Gutachten zur **Baugrundvorerkundung** vom 24.08.2020 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten in der näheren Umgebung. Ein Löschwasserhydrant befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite – Haus Nummer 5 in etwa 50 m Entfernung. Ein weiterer Löschwasserhydrant befindet sich in nördlicher Richtung – Haus Nummer 23 – in ca. 60 m Entfernung. Die Nennweite dieser Leitung beträgt DN100. Damit ist die Löschwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt.

## **8. Bodenschutz – mögliche Kampfmittelbelastung**

### **8.1 Bodenschutz**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde eine Bauaktenrecherche und Erstbewertung durchgeführt. Auf dem Grundstück befand sich in den Jahren 1901 und 1953 eine Tischlerei. Diese Nutzung erfolgte in verschiedenen Gebäuden auf dem Grundstück.

Nach Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde (Az. 43/522/VO/167.033) sind bodenschutzrechtlich problematische Stoffgruppen für Tischlereien in der Nutzungszeit bis 1953 nach dem Altlastenleitpfaden nicht ausgewiesen. Die Bodenschutzbehörde ermittelte daher keinen Handlungsbedarf und fordert zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Untersuchungen.

Im Bereich des vorhandenen Garagenvorplatzes befindet sich laut Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde ein stillgelegter Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von 10 m<sup>3</sup>. Dieser Heizöltank wurde im Jahr 2009 durch einen Entsorgungsbetrieb fachgerecht stillgelegt und verfüllt.<sup>1</sup> Durch die Untere Bodenschutzbehörde wird daher im Rahmen der weiteren Planung und konkreter Erdarbeiten auf die Melde- und Mitteilungspflicht nach dem Landesbodenschutzgesetz verwiesen.

Ergeben sich bei Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herr Krause, Tel. 04121- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Im Rahmen der weiteren Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg wurde vom Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH eine "Orientierende Bodenuntersuchung zum Ausschluss einer Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser (bei einer Versickerung von Oberflächenwasser)" erstellt. Dabei wurden im Bereich der geplanten

---

<sup>1</sup> Dekra Prüfbericht v. 12.11.2010 – "Der Tank wurde ordnungsgemäß vom Fachbetrieb TAK gereinigt. Der Füllanschluss wurde entfernt. Die ölführenden Leitungen wurden blindgesetzt. Der Tank soll verfüllt werden. Hinweise auf Ölverunreinigungen liegen nicht vor."

Versickerungsmulden- und Rigolen Kleinrammbohrungen und anschließend Analysen von Bodenmischproben durchgeführt.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ergaben sich folgende Analyseergebnisse und Empfehlungen:

In allen Oberbodenmischproben wurden leicht erhöhte bis erhöhte PAK-Gehalte (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. In 2 Mischproben wurden erhöhte Benzo[a]pyren-Gehalte festgestellt. Die festgestellten Werte überschritten den Prüfwert für das Nutzungsszenario "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete". Alle anderen untersuchten Schadstoffgehalte (PCB, Arsen, Schwermetalle, MKW und Cyanide) unterschritten die relevanten Prüfwerte. Im Rahmen der weiteren Bodenarbeiten (Herstellung von Grünflächen, Gartenflächen, Kinderspielflächen) wird aufgrund der ermittelten Gefährdungssituation empfohlen, den anstehenden Boden um mindestens 0,5 m abzutragen und gegen schadstofffreien Oberboden auszutauschen. In Bereichen in denen mit einer Grabtätigkeit zu rechnen ist (Bspw. Kinderspielflächen) ist vor dem Bodenaufbau ein Geovlies einzulegen. Die betroffenen Bereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Empfehlungen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 verbindlich festgesetzt.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ergaben sich folgende Analyseergebnisse und Empfehlungen:

Aufgrund der o.g. leicht erhöhten bis erhöhten PAK-Gehalten in den Auffüllungen ist eine erhöhte Sickerwasserkonzentration an PAK anzunehmen. Anhand einer durchgeführten Transportprognose wurden insbesondere aufgrund des großen Sickerweges keine Prüfwertüberschreitungen am Ort der Beurteilung aktuell und für eine überschaubare Zukunft abgeleitet. Eine Grundwassergefährdung wird daher von seitens des Gutachters für nicht wahrscheinlich eingestuft. Für den Bereich der geplanten Versickerungsmulden / Rigolen ergeht seitens des Gutachters die Empfehlung, die PAK-verunreinigten oberflächennahen Auffüllungssedimente vollständig zu entfernen und gegen schadstofffreien sickerfähigen Boden auszutauschen. Die Empfehlungen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 verbindlich festgesetzt.

Die orientierende Bodenuntersuchung durch den Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH vom 28.06.2021 wird dem Bebauungsplan als Anlage angefügt.

## **8.2 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.

Im Rahmen der Vorabstimmungen durch den Vorhabenträger wurde durch den Kampfmittelräumdienst bereits eine Überprüfung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Mit Schreiben vom 16.04.2019 wurde durch den Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass keine Einwirkungen durch Abwurfmunition festgestellt wurden und Hinweise auf eine militärische Nutzung nicht bestehen. Somit besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Geltungsdauer der Auskunft beträgt 5 Jahre, da durch den Zukauf weiterer Kriegsluftbilder und durch Fortschritten bei der Auswertungstechnik ggf. neue Erkenntnisse gewonnen werden können.

Nach Ablauf der oben genannten Geltungsdauer der Auskunft sind vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein erneut auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das:

Landeskriminalamt  
Dezernat 33, Sachgebiet 331  
Mühlenweg 166  
24116 Kiel

durchgeführt.

## **9. Natur- und Artenschutz**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Unabhängig davon sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 ist im südlichen Bereich nahezu vollständig bebaut und mit Stellplätzen und gepflasterten Flächen versiegelt. Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich unversiegelte Flächen, die mit Rasen bewachsen ist. Als Gehölzbestände sind z.T. im

Plangeltungsbereich, z.T. direkt angrenzend Weißbuchenhecken und eine Weißdornhecke vorhanden. Darüber hinaus befinden sich einige Nadelbäume und Obstbäume auf dem Grundstück. Die Gartennutzung ist geprägt durch verschiedene Gartengehölze wie Korkenzieherhasel, Johannisbeeren, Rhododendren, Azaleen, Magnolien und Thuja.

Hinweise auf seltene oder geschützte Pflanzenarten ergaben sich nicht.

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 der Gebäude sowie Verstecke innerhalb der Gebäude, die als Überwinterungsquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke dienen könnten, können nicht ausgeschlossen werden. Wenn diese 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.

## 10. 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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 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 in Richtung Süden bzw. Westen erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht vorteilhaft.
- Der Erdgeschoss-Fertig-Fußboden sollte eine Höhe von ca. 50 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt der Grundstücke aufweisen, damit sie durch Starkregenereignisse nicht geschädigt werden.
- 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 m<sup>2</sup>. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz). 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.

## **11. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 und der Herstellung der Erschließungsstraßen trägt der Vorhabenträger.

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. 32 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.



## 12. Flächenbilanzierung

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	3.413
Gemeinschaftsanlage Müll	24
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>3.437</b>

## 13. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Privateigentum.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom .....  
gebilligt.

Stadt Uetersen, den .....

**Die Bürgermeisterin**  
**Der Bürgermeister**