



Juli 2018

**Landschaftsplanerische Stellungnahme
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Hetlingen 12**

Auftraggeber:
Gemeinde Hetlingen
Die Bürgermeisterin
Amtsstraße 12
25436 Moorege

Auftragnehmer:
Dipl. Ing. Dirk Matzen
Landschaftsarchitekt BDLA
Kirchenstraße 20, 22869 Schenefeld
Tel. 040 – 8301746, FAX 040- 8397335
d.matzen@alice-dsl.net

Stand: 31.7.2018

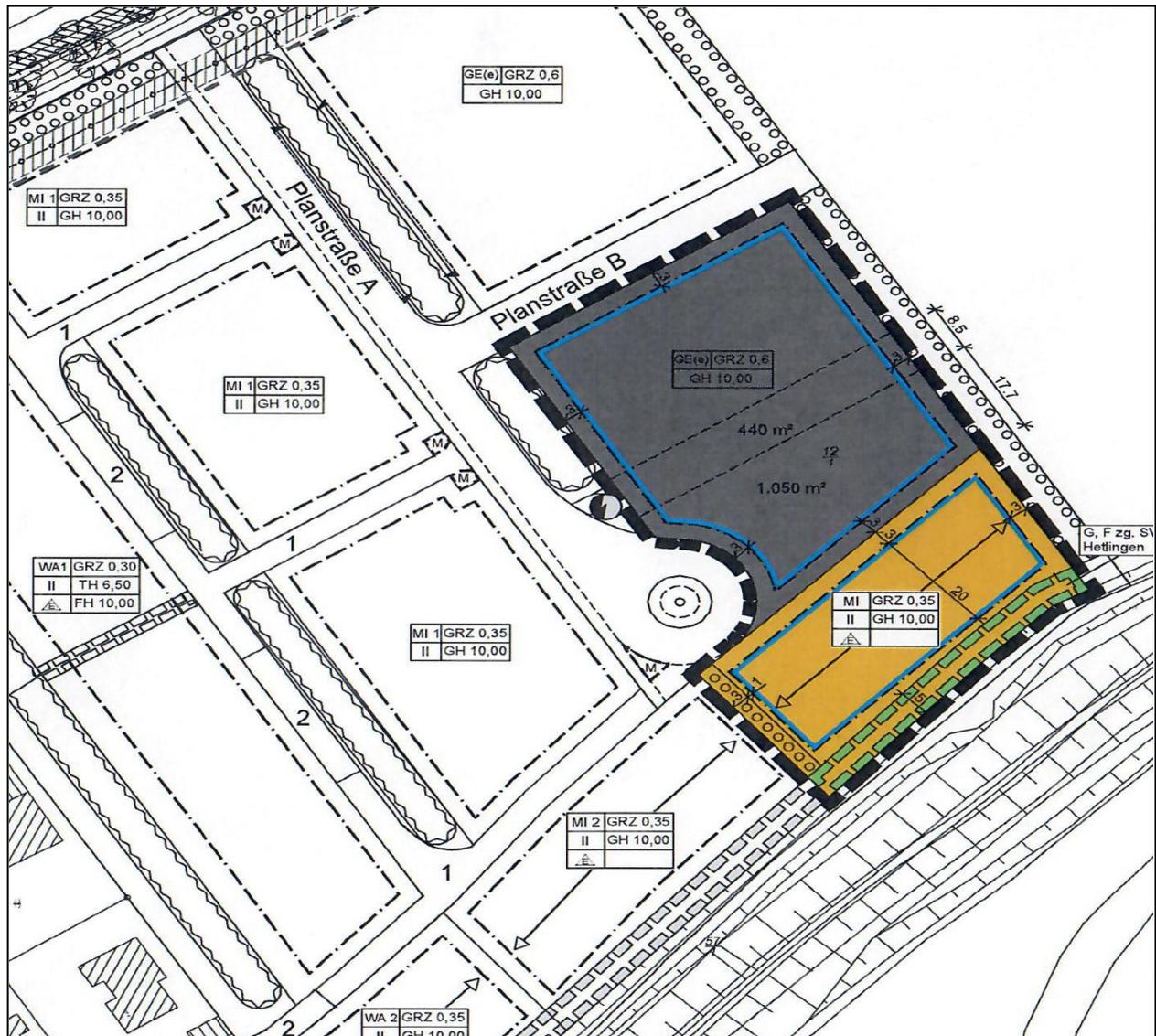
letzte Überarbeitung am:

Inhalt

1.	VORBEMERKUNGEN	4
2.	AUSWIRKUNGEN DER 1. B-PLANÄNDERUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT	4
2.1	Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens	4
2.2	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	5
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	5
2.4	Artenschutz	5
3.	SCHUTZGUTBEZOGENE ZUSAMMENFASSUNG	6

1. VORBEMERKUNGEN

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Hetlingen 12 (siehe Abb.) soll für einen Teilbereich des B-Plans Hetlingen 12 eine Änderung der städtebaulichen Entwicklung in Form der Umwandlung bisher als Gewerbeflächen ausgewiesener Flächen in Mischgebietsflächen erfolgen.



Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 werden die naturräumlichen Auswirkungen erfasst und bewertet.

2. AUSWIRKUNGEN DER 1. B-PLANÄNDERUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

2.1 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Es erfolgt eine flächenäquivalente Umwidmung von Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen. Die Gewerbeflächen sind festgesetzt mit einer GRZ von 0,6. Die Mischgebietsflächen werden festgesetzt mit einer GRZ von 0,35. Im Weiteren siehe die Begründung zum B-Plan.

2.2 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Durch die Umwidmung einer Teilfläche des geplanten Änderungsbereiches von Gewerbefläche in Mischgebietsfläche wird das Flächengerüst des B-Plans Hetlingen 12 nicht verändert. Es erfolgt ein flächenäquivalente Flächenumwidmung von Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen in einer Größe von 1.782 m². Mit der Ausweisung der Mischgebietsfläche mit einer GRZ von 0,35 reduziert sich die Baudichte gegenüber dem geltenden Planrecht der Gewerbefläche mit einer GRZ 0,6 um 0,25.

Mit der Ausweisung der 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung im B-Plan, dass innerhalb der Bauflächen Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden dezentrale Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung erhalten. Die Festsetzung, dass Feuerwehrumfahrten und –aufstellflächen auf zu begründend Flächen in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen sind, dient dem Ziel, Teilfunktionen des Bodens aufrecht zu erhalten.

Tab. 1 Vergleichende Eingriffsbilanzierung altes Planrecht – neues Planrecht für das Schutzgut Boden (Grundlage: B-Plan Nr. 12, 1. Änderung, Stand: 7.2018)

Flächenkategorie	Brutto in m ²	Versiegelung in m ²	Ausgleichs- faktor 0,5	Ausgleichs- faktor 0,3 *
Neuausweisung: Mischgebiet GRZ 0,35 + 50 %	1.782	936	624 m ² x 0,5 = 312 m ²	312 m ² x 0,3 = 94 m ²
Bestandsausweisung: Gewerbe GRZ 0,6 + bis zur Kappungsgrenze 0,8	1.782	1.426	1.069 m ² x 0,5 = 535 m ²	357 m ² x 0,3 = 107 m ²
Summe Differenz		490	- 223	+ 13

* Die Flächenanteile für die zulässige 50 %ige Versiegelungsüberschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden als teilversiegelte Flächen mit einem Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt, da gem. textlichen Festsetzung Ziffer B Nr. 6.2 „Alle Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind“.

Es ergibt sich eine planungsrechtliche Minderversiegelung in Höhe von: $- 223 \text{ m}^2 + 13 \text{ m}^2 = - 210 \text{ m}^2$.

2.4 Artenschutz

Im Rahmen einer Potentialanalyse und artenschutzfachlichen Betrachtung (Dipl. Biol. K. Lutz, 8. März 2017, aktualisiert am 1. Juni 2017) wird der Lebensraum auf das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten und seiner Bedeutung ermittelt und bewertet. Hier wird insbesondere auf die Artengruppen der Fledermäuse, der Vögel und der Amphibien, aus denen nach § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten betroffen sein können, abgestellt.

Die Änderung der Flächenausweisung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen hat keine Auswirkungen auf den Artenschutz. Aus der artenschutzrechtlichen Bewertung ergeben sich keine verpflichtenden Maßnahmen zum Ausgleich. Es sind keine Brutvogelarten von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen. Da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG aufgrund von Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, sind keine Maßnahmen erforderlich. Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutsamen Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

3. SCHUTZGUTBEZOGENE ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Hetlingen 12 wurde ein Umweltbericht erstellt. Untersucht wurden mögliche Auswirkungen der durch den B-Plan ermöglichten städtebaulichen Entwicklungen auf die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Stadtbild, Kultur und Sachgüter sowie Mensch. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden Bau- und Nutzungsaufgaben sowie Beschränkungen festgelegt.

Durch die 1. Änderung des B-Plans Hetlingen 12 ergeben sich, mit Ausnahme für das Schutzgut Boden, im Zuge der Flächenumwidmung von Gewerbe- in Mischgebietsflächen keine Auswirkungen für die Schutzgüter.

Naturschutzfachliche Abwägung

Von Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege sind im Plangebiet die großflächigen Freiflächenstrukturen und der Deichrandgraben.

Es wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Hetlingen 12 ein Eingriff vorbereitet, der im Umfang durch Ausweisung einer geringeren GRZ graduell geringer ausfällt als die geltende Festsetzung des B-Plans Hetlingen 12.

Eine vergleichende Bilanzierung des Eingriffsumfanges durch die Mischgebietsflächen-ausweisung mit einer geringeren GRZ ergibt eine graduell geringere Absenkung des Wertes für Boden. Im Verhältnis der gemäß B-Plan Hetlingen 12 auszugleichenden Gesamtfläche in Höhe von 7.897 m² wird das Ausgleichserfordernis mit der Neuaufstellung der 1. Änderung um 210 m² reduziert. Dies entspricht einer Reduzierung um rd. 2,7 %.

Es wird empfohlen, aufgrund der geringfügigen Abweichung auf eine Anpassung der Einbuchung des Ausgleichs vom B-Plan Hetlingen 12 auf dem Ökokonto zu verzichten.