

GEMEINDE MOORREGE

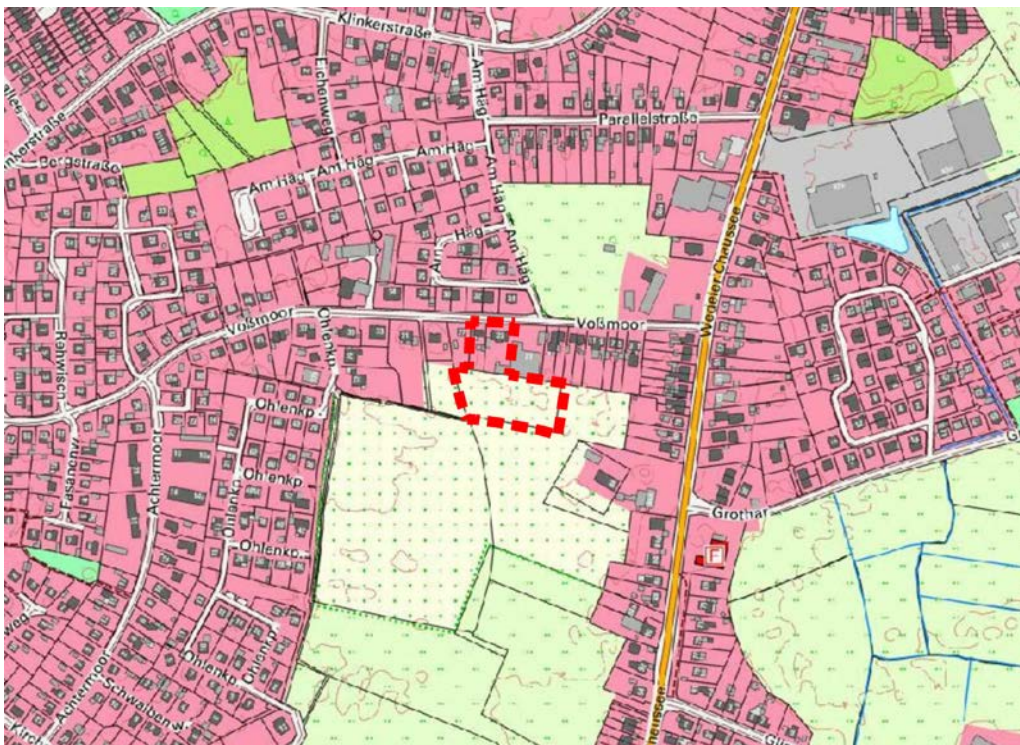


SATZUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

- frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) -

für das Gebiet: „südlich Voßmoor, östlich Ohlenkamp und westlich der vorhandenen Bebauung an der Wedeler Chaussee“



Ausschnitt aus der Topografischen Karte (TK)

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: 26. Oktober 2021

Verfahrensstand: Frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1. BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil 1 - **Vorläufige** Begründung

1. Allgemeines	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Lage und Umfang des Plangebietes	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	5
3. Verfahrensstand	6
4. Übergeordnete Planungen und Bindungen	7
5. Städtebauliche Maßnahmen	14
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	17
6.2.1 Grundflächenzahl	17
6.2.2 Baugrenzen	17
6.2.3 Vollgeschosse	18
6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	18
6.2.5 Bauweise	19
6.2.5 Bindungen für den Erhalt von Bäumen	19
7. Gestalterische Festsetzungen	20
7.1 Einleitung	20
7.2 Werbeanlagen	20
7.3 PKW-Stellplätze	21
7.4 Höhe der Erdgeschossfertigfußböden	21
8. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr	22
9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	22
10. Waldabstand	24
11. Natur- und Artenschutz	24
12. Klimaschutz und Klimaanpassung	25
13. Kosten und Finanzierung	26
14. Flächenbilanzierung	27
15. Eigentumsverhältnisse	27

Teil 2 - **Vorläufiger** Umweltbericht

16. Einleitung.....	28
16.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37	28
16.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	29
16.3 Methodik der Umweltprüfung	30
17. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)	30
17.1 Schutzgut Fläche	30
17.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	31
17.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	31
17.4 Schutzgut Boden.....	32
17.5 Schutzgut Wasser.....	33
17.6 Schutzgüter Luft und Klima.....	33
17.7 Schutzgut Landschaft	34
17.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	34
17.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)	34
18. Gliederung Umweltbericht	34

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorabzug, Butzlaff Tewes GmbH,
26.10.2021
- Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorabzug, Butzlaff
Tewes GmbH, 26.10.2021

**TEIL 1 –VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37 DER
GEMEINDE MOORREGE**

VORLÄUFIGE BEGRÜNDUNG

**- für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und
frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1. BauGB-**

**für das Gebiet: „südlich Voßmoor, östlich Ohlenkamp und westlich der
vorhandenen Bebauung an der Wedeler Chaussee“**

**Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleit-
verfahrens 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
Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.**

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 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. I S. 1728) 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 vom 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 eine Vermessung durch das Vermessungsbüro Felshart im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst die Flurstücke 52/3, 52/6 und 1019 der Flur 6 der Gemarkung Moorrege.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorrege ist der

nördliche Teil des Plangeltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der südliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung beschloss am 29.09.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 nach § 2 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss).

1.2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Moorrege.

Westlich, nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern an der Straße Voßmoor. Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die nähere Umgebung ist somit geprägt durch eine Wohnnutzung. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 6.435 m².

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu entwickeln und damit die Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die im südlichen Bereich bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland zu entwickeln.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung der Seniorenwohnanlage geplant. Vorgesehen sind ca. 21 seniorengerechte Wohnungen, die Unterbringung von Praxis-, Verwaltungs- und Veranstaltungsräumen sowie einer Tagespflege.

Der nördliche Teil wurde in den Plangeltungsbereich mit einbezogen, um die Erschließung der Seniorenwohnanlage an die Straße Voßmoor zu sichern. Darüber hinaus erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Bestandssicherung. Im westlichen Bereich ist die Herstellung einer Stellplatzanlage für PKWs vorgesehen.

Ziele der Planaufstellung sind:

- die Schaffung attraktiven, zusätzlichen Wohnraumes innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Errichtung der Seniorenwohnanlage,
- Eingliederung der geplanten Gebäude hinsichtlich Art und Maß in die umgebende Bebauung.

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in Privateigentum.

Vorhabenträger ist:

**Blumenhaus Breckwoldt
Sönke Breckwoldt
Schmiedeweg 16**

25436 Moorrege

3. Verfahrensstand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37 befindet sich im Verfahrensstand der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB: "Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern."

Dieser Verfahrensschritt dient der Einholung von Informationen über das Plangebiet, die bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorliegen, sowie der Abfrage von möglicherweise zu dem Gebiet vorliegenden Unterlagen. Das gilt sowohl im Hinblick auf den Umweltbericht als auch auf die Planung insgesamt. Der vorliegende Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. 37 soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Informationen geben, die benötigt werden für die Feststellung, ob deren Belange berührt sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dann aufgefordert, mitzuteilen dass und in welcher Weise ihre Belange berührt sind und die Informationen zu geben, die zu dieser Einschätzung führen. Wenn ihnen Unterlagen über das Plangebiet und/oder dessen Umgebung vorliegen, die für die Planung relevant sein können, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, der Gemeinde Moorrege diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

4. Übergeordnete Planungen und Bindungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** befindet sich der Plangeltungsbereich innerhalb der 10km-Umkreise zu den Mittelzentren Wedel und Pinneberg, sowie im Ordnungsraum Hamburg. Aufgrund der bereits vorherrschenden hohen Verdichtung und der dynamischen Entwicklung besteht ein erheblicher Siedlungsdruck. Daher sollen unterschiedliche Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Es ist daher darauf zu achten, dass landschaftliche Freiräume sowie attraktive und gesunde Lebensbedingungen erhalten bleiben.

Das von der Gemeinde Moorrege verfolgte Ziele ist:

- die Schaffung von zusätzlichem seniorengerechtem Wohnraum innerhalb des Siedlungsbereiches.

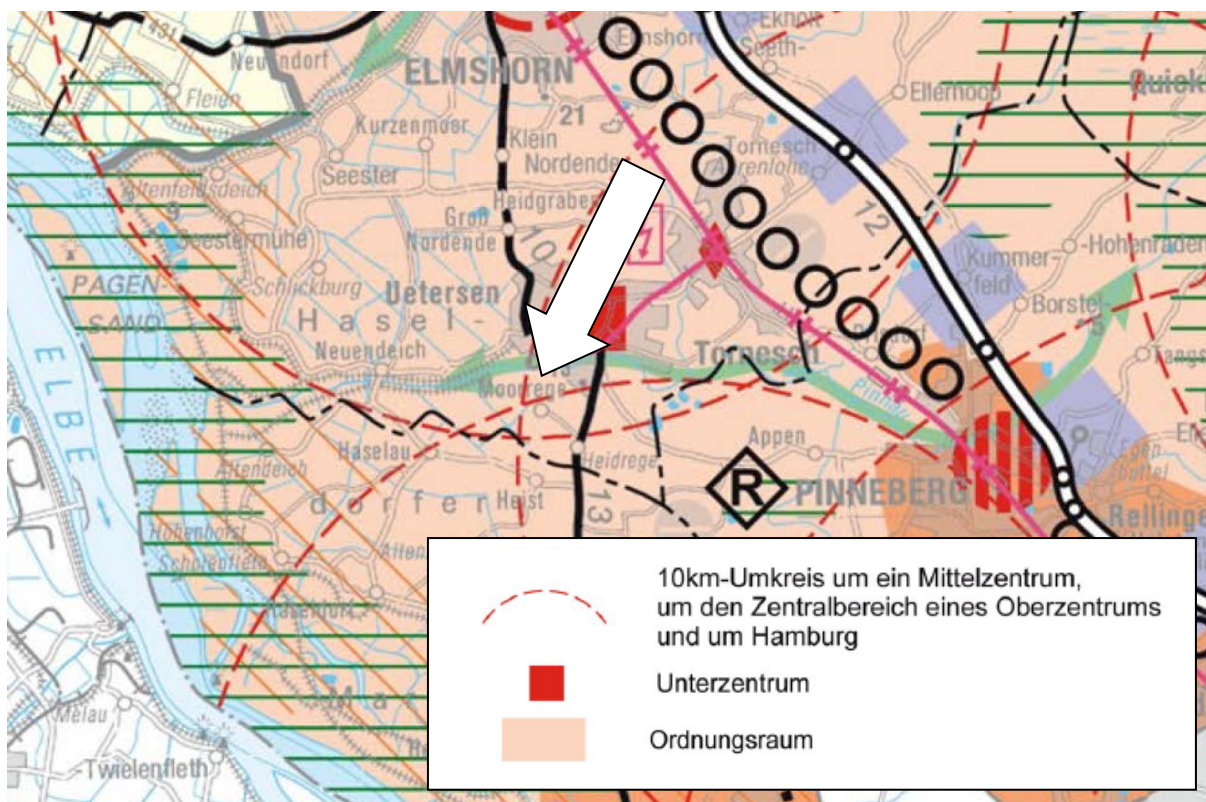


Abbildung 1 - Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd (1998)** liegt das Plangebiet innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiches eines zentralen Ortes. Die Gemeinde Moorrege grenzt an das Unterzentrum Uetersen an, das sich auf der nordwestlichen Siedlungsachse Hamburg – Elmshorn befindet. Zudem befindet sich die Gemeinde Moorrege innerhalb des besonderen Siedlungsraumes. Dabei handelt es sich um einen Raum, der sich in Verlängerung innerstädtischer Achsen von Hamburg historisch entwickelt hat. Diese Räume können über den allgemeinen Rahmen (örtlicher Bedarf) hinaus an einer planmäßigen siedlungsstrukturellen Entwicklung teilnehmen.

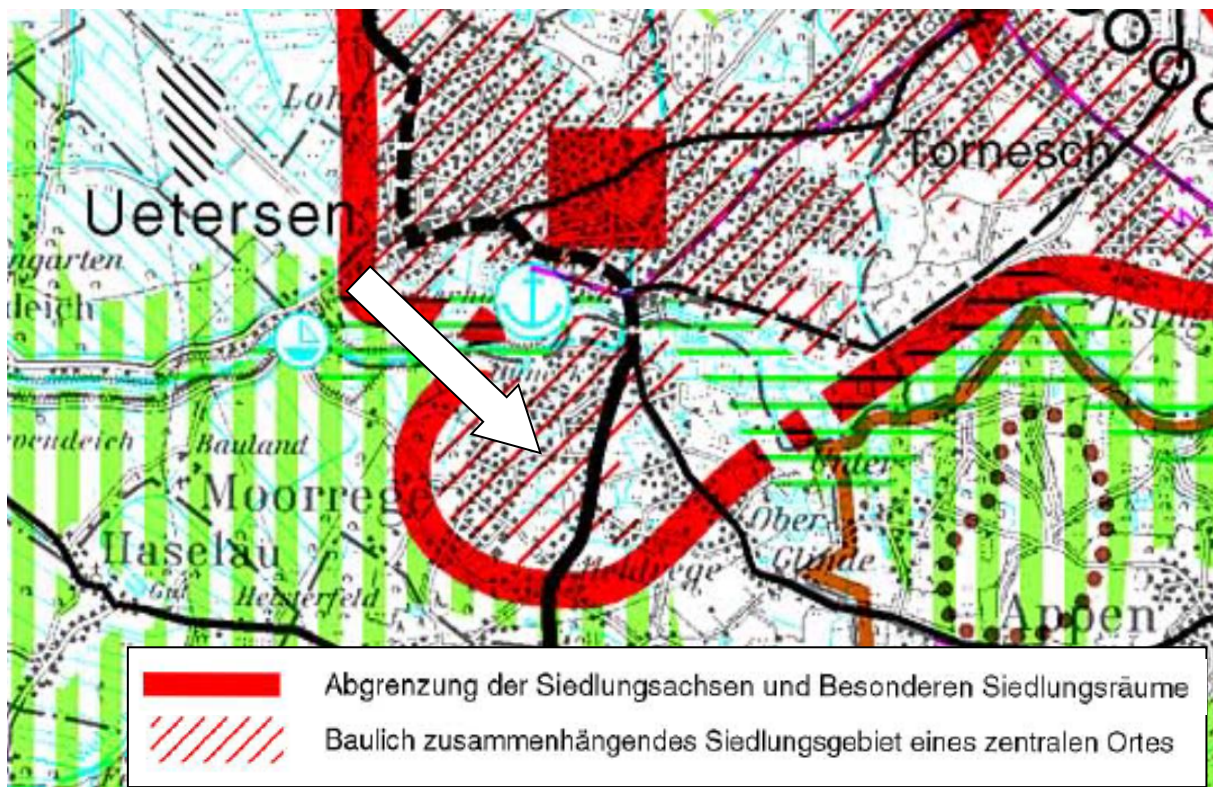


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) –
Karte 1 bis 3 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

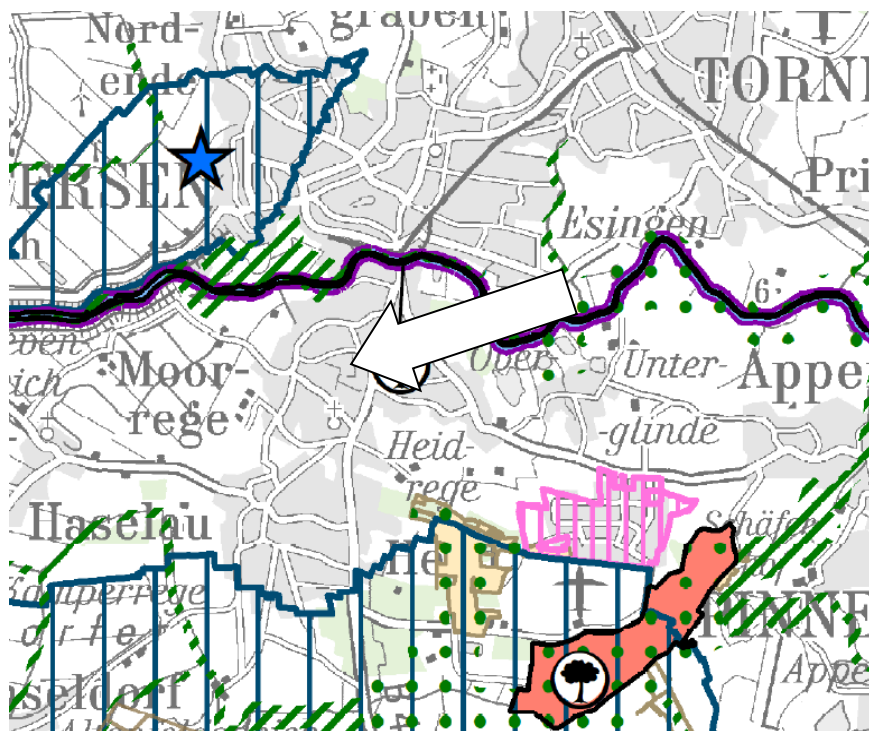


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 1

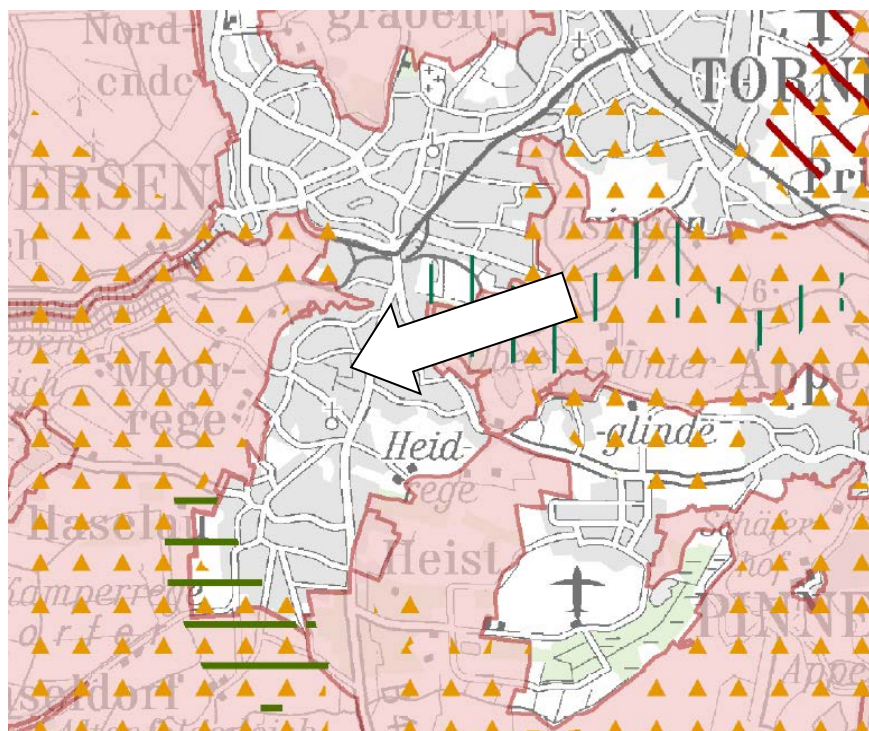


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 2

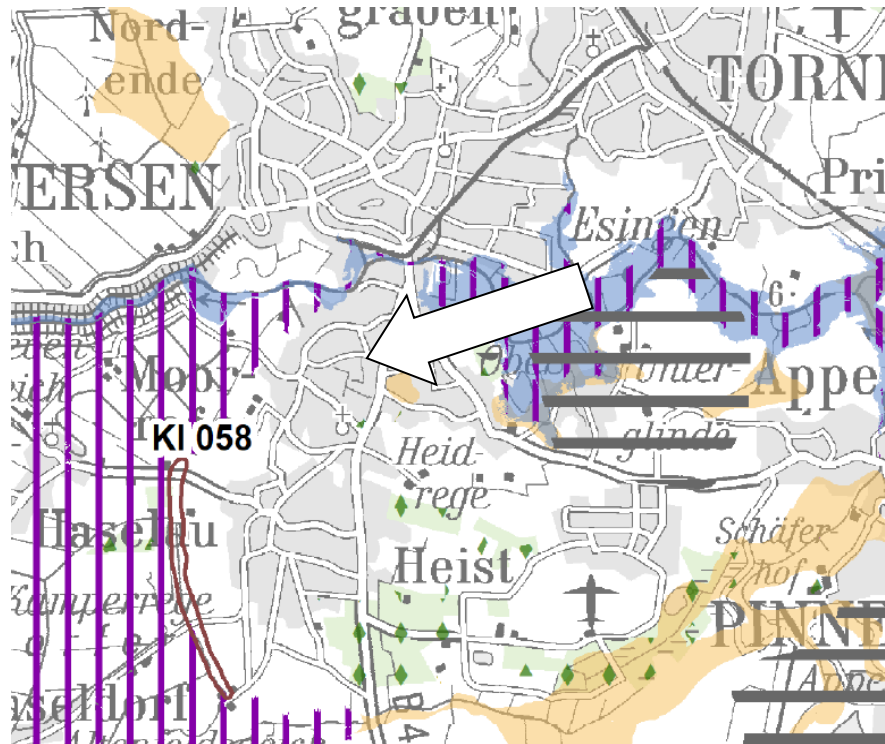


Abbildung 5 - Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan - Planungsraum III – Karte 3

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Moorrege stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dar. Der südliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Damit entspricht die geplante Nutzung im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

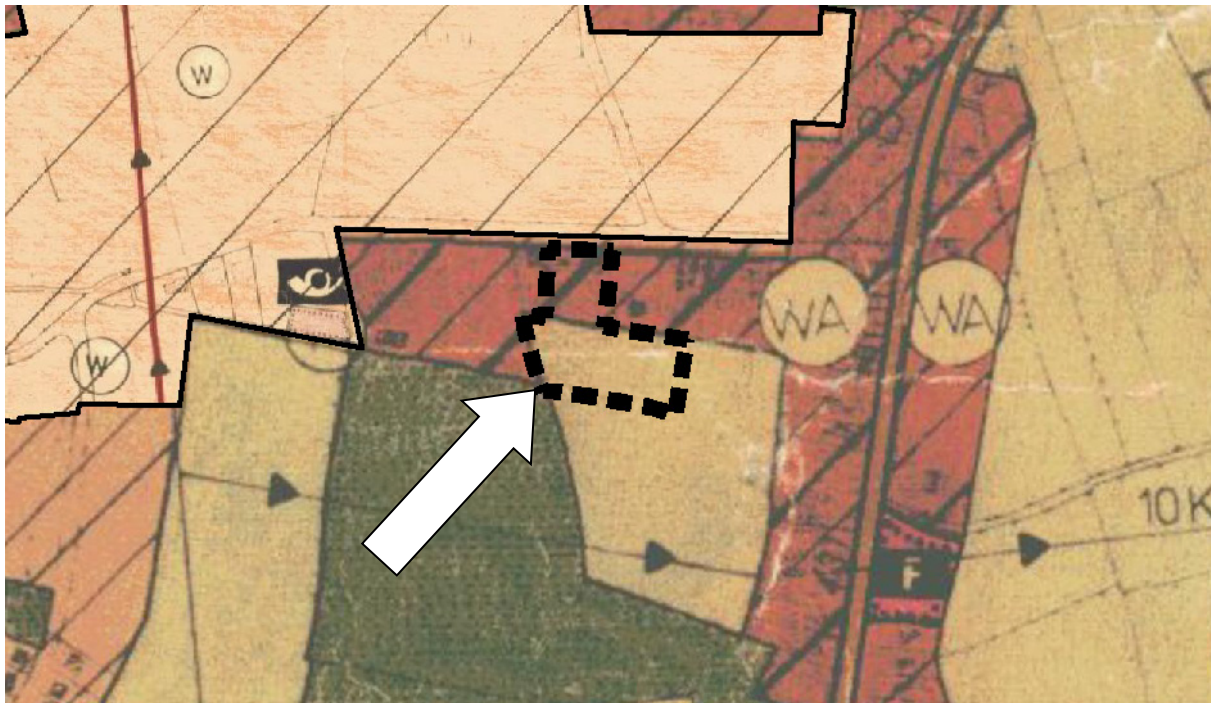


Abbildung 6 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorrege mit
Darstellung der 3. Änderung

Im Rahmen der **24. Änderung** wird der **Flächennutzungsplan** den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 nach abschließendem Beschluss als Allgemeines Wohngebiet darstellen.

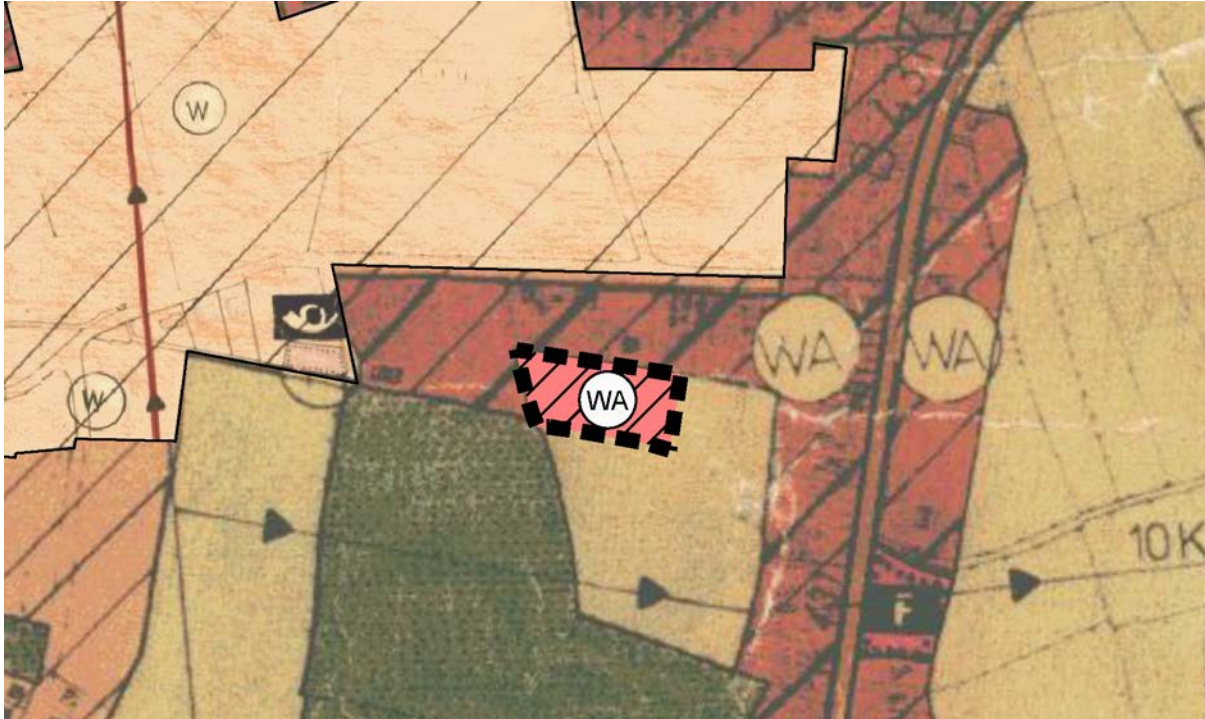


Abbildung 7 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Moorrege mit
Darstellung der 24. Änderung

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Moorrege aus dem Jahr 2001 stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als bebauten Bereich dar. Der südliche Teil ist als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet dargestellt. An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist die Schaffung von Grünachsen / Grünzäsuren durch Erhalt bzw. der Entwicklung gliedernder und verbindender Vegetationsstrukturen dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung als Wohnbaufläche größtenteils dem Zielkonzept des Landschaftsplanes.

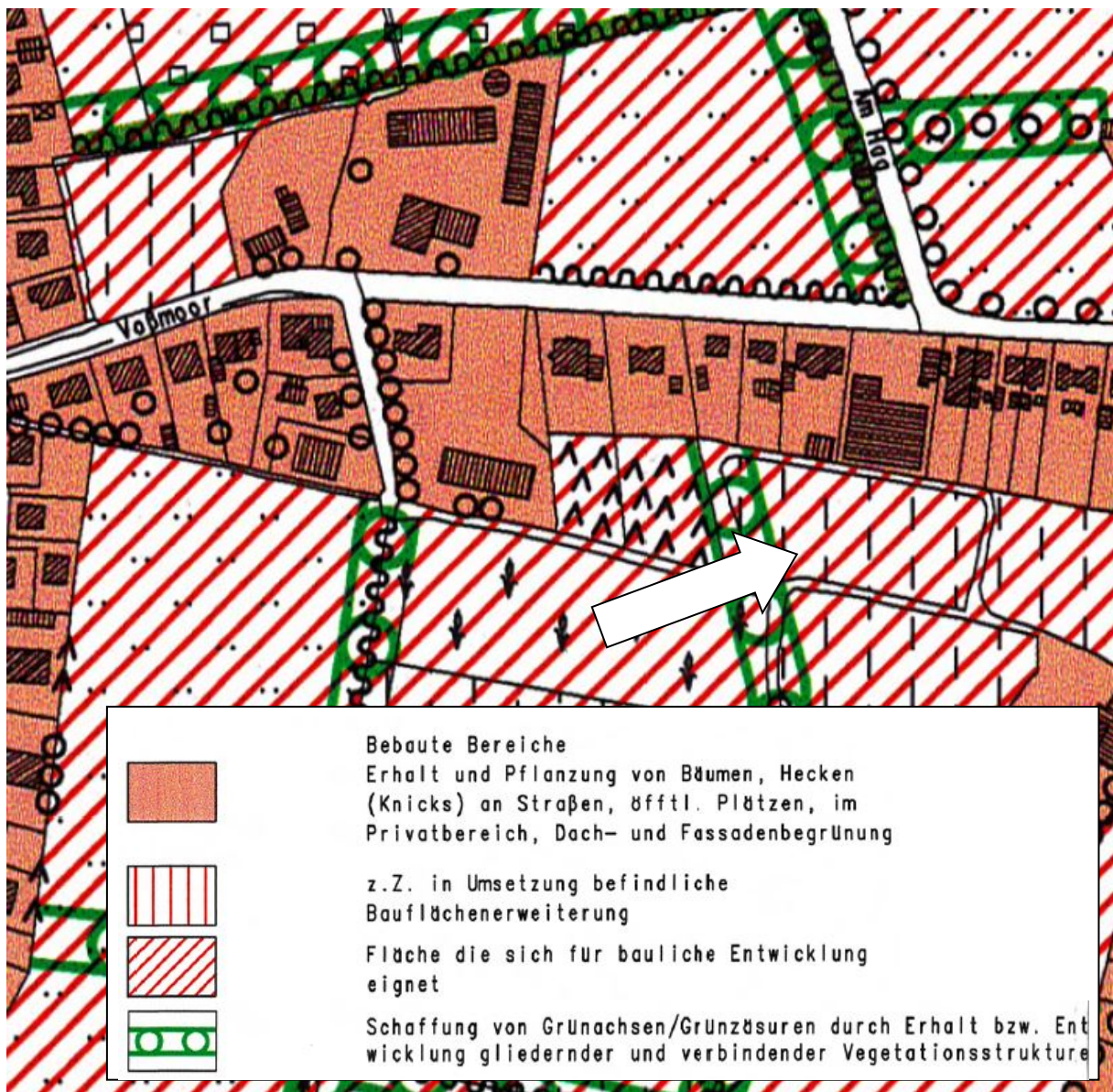


Abbildung 8 - Ausschnitt aus dem Zielkonzept des Landschaftsplanes der Gemeinde Moorrege

5. Städtebauliche Maßnahmen

Es ist ein allgemeines Wohngebiet für den Bau einer Seniorenwohnanlage vorgesehen – siehe Konzeptentwurf der Vorhabenplanung. Im nördlichen Bereich erfolgt zur Bestandssicherung und zur Erschließung der Seniorenwohnanlage die Einbeziehung der vorhandenen Wohngebäude in den Plangeltungsbereich. Die Aufteilung des südlichen Teils ist dem Konzept der Vorhabenplanung angepasst.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Straße Voßmoor. Sie mündet im südlichen Bereich in eine Stellplatzanlage mit Wendemöglichkeit.

6. 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. 37 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. Im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes gilt das nur für die Zufahrt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind darin Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der verkehrlichen Anbindung sowie des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete entspricht der umliegenden und der geplanten Nutzung. Der Plangeltungsbereich ist im westlichen, nördlichen und östlichen Teil umgeben von Einfamilien- und teilweise Mehrfamilien- bzw. Doppelhäusern.

Südlich des Plangeltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Von diesen landwirtschaftlich genutzten Flächen können gegebenenfalls Immissionen wie Lärm, Staub und Gerüche zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Die Aufteilung in die Teilflächen WA1 und WA2 erfolgt auch in Hinblick auf einen nicht vorhabenbezogenen Teilbereich WA1 (Bestandsbebauung) und einen vorhabenbezogenen Teilbereich WA2 (geplante Seniorenwohnanlage).

Die Festsetzung der nördlichen Teilfläche WA1 als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Nutzung. Diese Teilfläche ist bereits mit einem Mehrfamilienhaus, zwei Einfamilienhäusern und deren Nebenanlagen bebaut. Im südlichen Bereich (WA2) ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geplant.

6.1.2 PKW-Stellplatzanlage

Insgesamt werden 30 PKW-Stellplätze errichtet, wovon 4 behindertengerecht ausgeführt werden. 11 PKW-Stellplätze werden oberirdisch im westlichen Bereich der Teilfläche WA2 hergestellt. Insgesamt 19 PKW-Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage hergestellt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes, der fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen sowie der Anbindung an das ÖPNV-Netz wird diese Stellplatzanzahl als ausreichend angesehen.

Im südlichen Bereich der Teilfläche WA2 ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 14,00 m vorgesehen. Der Wendehammer ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch Rettungsfahrzeuge wie z.B. die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen.

Darüber hinaus befinden sich weitere Stellflächen im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (Teilfläche WA1). Die Stellflächen dienen den bestehenden Wohneinheiten.

6.1.3 Fahrrad-Stellplatzanlage

Nördlich der Tiefgaragenzufahrt ist die Errichtung einer Unterstellmöglichkeit für 19 Fahrräder vorgesehen. Darüber hinaus werden in der Tiefgarage zusätzliche Abstellmöglichkeiten für 16 Fahrräder vorgesehen.

Somit werden innerhalb der Teilfläche WA2 insgesamt 35 Fahrradstellplätze für die Seniorenwohnanlage vorgesehen.

6.1.4 Aufstellplatz für Abfallbehälter

Im westlichen Bereich der Teilfläche WA2 ist ein Aufstellplatz für Abfallbehälter für die Seniorenwohnanlage vorgesehen.

Der Wendehammer in der Stellplatzanlage ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen. Da es sich bei der Zuwegung um eine private Erschließung handelt, ist zwischen dem Vorhabenträger und den Entsorgungsunternehmen ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

6.1.5 Versickerungsmulden / Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wird durch das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet. Im Ergebnis werden anhand der Vorplanungen die Lage der Entwässerungsmulden und Entwässerungsflächen bestimmt sowie wassertechnische Berechnungen durchgeführt.

Ziel des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist. Die Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes. Die vorgesehenen Versickerungsmulden werden im

Bebauungsplan dargestellt. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundstücke sollen zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme gut ausgenutzt werden können. Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der allgemeinen Wohnbauflächen wird daher mit 0,4 festgesetzt. Das entspricht der bestehenden Ausnutzung der Grundstücke in der näheren Umgebung sowie der geplanten Ausnutzung.

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Dadurch können die benötigten Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken untergebracht werden.

6.2.2 Baugrenzen

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Fläche, die im Rahmen der Vorabstimmung durch die untere Forstbehörde als Wald eingestuft wurde. Es handelt sich dabei um das Flurstück 1005. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) sind bauliche Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, in einem Abstand von 30,00m ab dem Waldrand unzulässig. Der Waldabstand wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb der Teilfläche WA1 orientieren sich am Gebäudebestand, an einem Abstand von 3,00m zu den Plangebietsgrenzen sowie am Verlauf des Waldabstandes (30m ab der Flurstücksgrenze zum Flurstück 1005).

Das dadurch entstandene Baufenster bietet die Möglichkeit zusätzliche Gebäude bzw. Anbauten an bestehenden Gebäuden zu errichten. Die untere Forstbehörde hat einer geringfügigen Unterschreitung des Waldabstandes grundsätzlich zugestimmt. Die Vorhabenplanung wurde dennoch so konzipiert, dass der gesetzlich festgelegte Abstand eingehalten wird.

Innerhalb der Teilfläche WA2 orientieren sich die Baugrenzen an dem geplanten Baukörper der Seniorenwohnanlage (Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Baugrenzen wurden dabei so gewählt, dass leichte Lageverschiebungen möglich sind, ohne den städtebaulichen Charakter zu verändern. Der Abstand der Baugrenzen zu der nördlichen Plangebietsgrenze beträgt 8,00m. Der Abstand der Baugrenze zur südlichen Plangebietsgrenze beträgt zwischen 3,00m und 4,85m.

6.2.3 Vollgeschosse

Innerhalb der Teilflächen WA1 ist eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 2 Vollgeschoss festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche WA2 ist die Errichtung einer 2-geschossigen bzw. teilweise 3-geschossigen Seniorenwohnanlage geplant. Die Zahl der Vollgeschosse wird dementsprechend auf 3 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung von 3 Vollgeschossen trägt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und trägt zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bei (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Ausbau von Dachgeschossen soll nicht unterbunden werden.

6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe

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

Die Firsthöhe wird in den allgemeinen Wohngebieten auf 13,40 m beschränkt. In Anbindung an die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches entspricht das den dort vorhandenen Gebäudehöhen. Durch die Festsetzung von maximal 13,40 m bleibt der städtebauliche Charakter erhalten. Gleichzeitig können die Grundstücke durch eine maximal dreigeschossige Bebauung (Teilfläche WA2) gut ausgenutzt und bebaut werden.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist ein Schachtdeckel am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches (siehe Planteil A). Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 5,59m DHHN2016¹.

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.

6.2.5 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend der umliegenden Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 als offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche WA2 ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geplant. Die Bauweise wird entsprechend den baulichen Anforderungen - an einen größeren Baukörper - mit einer abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäudelänge über 50m zulässig sind.

6.2.5 Bindungen für den Erhalt von Bäumen

Im Landschaftsplan – Entwicklungskonzept – der Gemeinde Moorrege ist entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches die Schaffung von Grünachsen / Grünzäsuren durch Erhalt bzw. der Entwicklung gliedernder und verbindender Vegetationsstrukturen dargestellt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die vorhandenen Bäume an der westlichen Plangebietsgrenze zur Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich dabei um mittelgroße Eichen und Ahorn.

Darüber hinaus befindet sich im östlichen Bereich der Teilfläche WA2 eine Eiche. Diese Eiche wird in das Konzept des Seniorenwohnheimes integriert und im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zu erhalten festgesetzt. Die Baumkrone dieser Eiche wurde aus der Vermessung übernommen und großzügig im Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen der konkreten Bau- und

¹ Deutsches Haupthöhennetz 2016 – einheitliches Höhenbezugssystem in Deutschland

Erschließungsarbeiten wird durch baumschützende Maßnahmen der Erhalt sichergestellt.

Bei einem Ausfall der als zu erhalten festgesetzten Bäume ist mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste Ersatz nachzupflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche

Die erforderliche Pflanzgröße bei Ersatzpflanzungen eines Baumes ist:

Baum – Heister 3 x v 16 – 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Einleitung

Die Gemeinde Moorrege verzichtet im Plangeltungsbereich im Wesentlichen auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sowie die verbindliche Herstellung von PKW-Stellplätzen sollen geregelt werden. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Höhe der Erdgeschossfußböden gegeben.

7.2 Werbeanlagen

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind freiberufliche und gewerbliche Tätigkeiten zulässig, die den Wohncharakter des Gebietes nicht verändern. Werbeanlagen für solche Tätigkeiten sollen nur direkt am Gebäude und dort nur im Eingangsbereich angebracht werden. Zulässig sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 200 x 100 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind wegen ihres Störungseffektes im Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen.

7.3 PKW-Stellplätze

Die Zufahrt und die Stellplatzanlage innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist als private Verkehrsfläche sowie als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert. Das Ortsbild soll nicht durch eine große Anzahl ungeordnet am Straßenrand parkender Fahrzeuge beeinträchtigt werden, insbesondere im Bereich der Straße Voßmoor.

Aus dem Grund wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebiete WA2 mindestens 30 PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind. Weitere Ausführungen zur Ermittlung der erforderlichen PKW-Stellplätze siehe Kapitel 6.1.2.

Innerhalb der Teilfläche WA1 bestehen bereits PKW-Stellplätze für die vorhandene Bebauung.

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

7.4 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 empfohlen, die Erdgeschossfußböden in den allgemeinen Wohngebieten 50 cm über den im Bebauungsplan dargestellten Höhenbezugspunkt zu errichten.

8. Erschließungsmaßnahmen - Verkehr

Die allgemeinen Wohngebiete werden durch eine private Erschließungsfläche in Anbindung an die Straße Voßmoor erschlossen. Die Stellplatzanlage mündet in einem Wendehammer innerhalb der Teilfläche WA2 mit einem Durchmesser von 14,00m. Dieser Wendehammer ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen, aber auch die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich mehrere Bushaltestellen. Dort verkehren diverse Linien in Richtung Uetersen, Wedel und Pinneberg. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die **Ver- und Entsorgung** erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Strom-, Wasser- und Gasversorgung** erfolgt durch Nutzung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Zuleitungen innerhalb der Straße Voßmoor. Die Versorgung mit **Strom und Gas** unterliegt dem freien Markt. Ein konkreter Versorger kann deshalb nicht benannt werden.

Trinkwasser wird durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch geliefert. Es liegen bereits Leitungen in der Straße Voßmoor, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gasleitungen** sind vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikationsnetz**, hier Deutsche Telekom AG.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind innerhalb der allgemeinen Wohngebietes zur Abholung an der Straße Voßmoor bzw. am Wendehammer zu platzieren. Der Wendehammer ist so konzipiert, dass die Fahrzeuge der Entsorgungsunternehmen (3-Achsiges Fahrzeug mit einer Länge von bis zu 10,60m), aber auch die Feuerwehr dort wenden können. Innerhalb dieses Wendehammers ist das Parken von privaten Fahrzeugen auszuschließen. Da es sich bei der Zuwegung um eine private Erschließung handelt, ist zwischen dem Vorhabenträger und den Entsorgungsunternehmen ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz innerhalb der Straße Voßmoor.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird durch das Ingenieurbüro Lenk + Rauchfuß GmbH ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wird die Ableitung des anfallenden **Oberflächenwassers** festgelegt. Im Ergebnis werden anhand der Vorplanungen die Lage der Entwässerungsmulden und Entwässerungsflächen bestimmt sowie wassertechnische Berechnungen durchgeführt. Ziel des Konzeptes ist der Nachweis, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangeltungsbereich möglich ist. Die Ausarbeitung des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes. Die vorgesehenen Versickerungsmulden werden im Bebauungsplan dargestellt. Detaillierte Angaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen soll innerhalb der allgemeinen Wohngebiete erfolgen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens in dem Bereich aufrecht zu halten, ggf. ebenfalls mit Hilfe von Auffüllungen. Sie wird daher verbindlich festgesetzt.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt durch vorhandene Löschwasserhydranten in der Straße Voßmoor. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich Kreuzungsbereich Straße Voßmoor / Ohlenkamp in ca. 160 m Entfernung zum Plangeltungsbereich. Die Nennweite der anliegenden Leitung beträgt DN80. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 wird für ein durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet mit 3-geschossiger Bebauung eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Nach Auskunft durch den Wasserbeschaffungsverband Haseldorfer Marsch stehen ca. 1000 l/min zur Verfügung. Dies entspricht ca. 60m³/h. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich grundsätzlich sichergestellt. Die gemeinschaftliche Stellplatzanlage dient gleichzeitig als Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge. Die Zufahrt für Rettungskräfte erfolgt über die Straße Voßmoor. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehfahrzeuge ist vor der geplanten Seniorenwohnanlage vorgesehen.

10. Waldabstand

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Fläche, die im Rahmen der Vorabstimmung durch die untere Forstbehörde als Wald eingestuft wurde. Es handelt sich dabei um das Flurstück 1005. Gemäß § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) sind bauliche Anlagen, i.S.d. § 29 BauGB, in einem Abstand von 30,00m ab dem Waldrand unzulässig. Der Waldabstand wurde nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Dieser Abstand kann in Abstimmung mit der Forstbehörde sowie dem Kreis Pinneberg, Fachdienst Planen und Bauen im Einvernehmen unterschritten werden. Im Rahmen der Vorabstimmung hat die untere Forstbehörde einer geringfügigen Unterschreitung zugestimmt, sofern keine Bedenken bezüglich des Brandschutzes seitens der Kreisbrandschutzbehörde bestehen. Die Vorhabenplanung (Teilfläche WA2) wurde dennoch so konzipiert, dass der gesetzlich festgelegte Abstand eingehalten wird. Im Bereich der bestehenden Bebauung (Teilfläche WA1) befinden sich innerhalb der Waldabstandsflächen Nebenanlagen.

11. Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird durch die Dipl. Biol. Maria Schiffler eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypenkartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypenkartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypenkartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB u.a. den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, insbesondere in der Gemeindeentwicklung. 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 Bebauungsplan Nr. 37 im Bereich der allgemeinen Wohngebiete in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind der örtlichen Lage angepasst und lassen Raum für unbebaute Flächen, die gärtnerisch angelegt und genutzt werden können.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, die umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung einschränken könnten. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.
- Die Ausrichtung der Gebäude kann in Richtung Süden bzw. Südwesten erfolgen und ist damit aus energetischer Sicht besonders vorteilhaft.

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 werden.

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 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.

13. Kosten und Finanzierung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Kosten für die zusätzlichen Erschließungsflächen.

Es entstehen der Gemeinde Moorrege Infrastrukturfolgekosten, die in soziale und technische Folgekosten zu unterscheiden sind.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete, ist auch mit einer leichten Erhöhung der Einwohnerzahl zu rechnen. Daher können soziale Einrichtungen der Gemeinde zusätzlich in Anspruch genommen werden. Diese zusätzliche Inanspruchnahme ist jedoch als äußerst gering einzuschätzen und kann daher im Hinblick auf die Infrastrukturfolgekosten vernachlässigt werden.

In den Bereich der technischen Folgekosten fallen 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 Gemeinde Moorrege entstehen dadurch keine Kosten. Technische Folgekosten entstehen für die Gemeinde nur insoweit, wie die Unterhaltung der Anlagen kommunale Aufgabe ist. Die Erschließungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken gehören nicht dazu.

14. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	6.435
darin enthalten – Aufstellfläche für Abfallbehälter	62
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	6.435

15. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig im Privateigentum.

**TEIL 2 –VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37
DER GEMEINDE MOORREGE**

VORLÄUFIGER UMWELTBERICHT

- für die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) –

Die endgültige Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 mit den berücksichtigten Hinweisen aus dem TöB-Verfahren.

16. Einleitung

16.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37

Der Plangeltungsbereich befindet sich im zentralen Teil der Gemeinde Moorrege.

Westlich, nördlich und östlich befindet sich Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Mehrfamilien- und Doppelhäusern an der Straße Voßmoor. Südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die nähere Umgebung ist somit geprägt durch eine Wohnnutzung. Damit entspricht die geplante Nutzung der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung.

Die Gemeinde Moorrege beabsichtigt, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu entwickeln und damit die Voraussetzungen zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, die im südlichen Bereich bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauland zu entwickeln.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist die Errichtung der Seniorenwohnanlage geplant. Vorgesehen sind ca. 21 seniorengerechte Wohnungen, die Unterbringung von Praxis-, Verwaltungs- und Veranstaltungsräumen und einer Tagepflege.

Der nördliche Teil wurde in den Plangeltungsbereich mit einbezogen, um die Erschließung der Seniorenwohnanlage an die Straße Voßmoor zu sichern. Es erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Bestandssicherung. Im südlichen Bereich ist die Herstellung einer Stellplatzanlage für PKWs vorgesehen.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches umfasst ca. 6.435 m².

16.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den für die einzelnen Schutzgüter wirksamen Bundes- und Landesgesetzen ergeben, sollen hier nicht zitiert werden.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (Neuaufstellung 2020) – Karte 1 bis 3 sieht keine Darstellungen für den Plangeltungsbereich vor.

FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks und Landschaftsschutzgebiete sind in der näheren Umgebung **nicht** vorhanden.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Moorrege stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dar. Der südliche Teil ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die geplante Nutzung im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** der Gemeinde Moorrege aus dem Jahr 2001 stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches als bebauten Bereich dar. Der südliche Teil ist als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet dargestellt. An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist die Schaffung von Grünachsen / Grünzäsuren durch Erhalt bzw. der Entwicklung gliedernder und verbindender Vegetationsstrukturen dargestellt. Damit entspricht das Zielkonzept des Landschaftsplanes größtenteils der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche.

Weitere umweltrelevante Planvorgaben sind bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

16.3 Methodik der Umweltprüfung

Für jedes Schutzgut wird das Basisszenario anhand allgemein zugänglicher und speziell erhobener Daten dargestellt. Die Bewertung erfolgt nach Kriterien, die für die einzelnen Schutzgüter relevant sind. Die Bewertung des Bestandes, der Umweltauswirkungen, sowie der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt verbal-argumentativ. Für die Bemessung der Ausgleichsmaßnahmen wird der gemeinsame Runderlass "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 9.12.2013 herangezogen.

Die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) werden umweltbezogen überprüft. Dabei einbezogen werden die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen und Auswirkungsprognosen für die relevanten Schutzgüter. Es wird dargestellt, welche umsetzbare Variante unter dem Aspekt möglichst geringer Beeinträchtigung der Schutzgüter die am wenigsten belastende ist.

17. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung - Basisszenario)

17.1 Schutzgut Fläche

Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie des Bundesrepublik Deutschland soll der Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2030 auf unter 30 ha pro Tag verringert werden (z. Zt. sind es ca. 66 ha pro Tag). Gefordert ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip "Innen vor Außen" folgt. Die Außenbereiche sollen geschont werden, in dem auf verträgliche Art und Weise die vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden. Dazu gehört die Nutzung von Brachflächen im Siedlungsbereich, die Nutzung von Baulücken und die Behebung von Leerständen, sowie die Um- bzw. Nachnutzung bereits bebauter Bereiche, soweit vorhanden.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches ist bereits mit Wohnhäusern bebaut und wird zur Bestandssicherung und der Sicherung der Erschließung mit in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der südliche Teil wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und soll als Wohngebiet zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage entwickelt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangeltungsbereiches, der bereits vorhandenen Erschließung sowie der Darstellung

im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes als Fläche, die sich für eine bauliche Entwicklung eignet, wird der o.g. Nachhaltigkeitsstrategie Rechnung getragen.

17.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Auf den Menschen und seine Gesundheit wirkt seine Umwelt in ihrer Gesamtheit ein. Das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen hängen von dem Erhalt seiner Lebensgrundlagen ab. Beeinträchtigungen von Fläche, Boden, Wasser, Tieren, Pflanzen, biologischer Vielfalt, Klima, Luft, und der ihn umgebenden Landschaft können auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden nachteilige Auswirkungen haben. Diese Beurteilung fließt jedoch bei den genannten Schutzgütern und den Wechselwirkungen ein, soweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden in diesem Zusammenhang die Wohnung und das Wohnumfeld des Menschen und die Erholungsfunktion der Landschaft untersucht, da alle anderen Wirkfaktoren bei den Untersuchungen für die anderen Schutzgüter thematisiert werden. Zusätzlich werden, soweit erforderlich, die ortsübergreifenden Auswirkungen ermittelt.

Das Wohnumfeld für den Menschen sowie die Erholungsfunktion der Landschaft werden im Rahmen von Ortsbegehungen analysiert und bewertet.

17.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Dieses Schutzgut umfasst die wildlebenden Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sowie die wildwachsenden Pflanzen und deren Vorkommen in Biotopen. Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt an Arten und Lebensräumen.

Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird durch die Dipl. Biol. Maria Schiffler eine faunistische Artenschutzprüfung auf der Basis einer Potenzialanalyse und eine Biotoptypenkartierung erstellt. In dieser wird untersucht, ob gefährdete Arten oder besonders bzw. streng geschützte Arten im Untersuchungsbereich vorkommen. Berücksichtigt werden dabei besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel und Fledermäuse sowie weitere Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie.

Darüber hinaus wird anhand einer Biotoptypenkartierung die Ausstattung und Struktur des Lebensraums für Tierarten festgestellt. Die Darstellung erfolgt

kartografisch gemäß dem aktuellen Biotoptypenschlüssel für das Land Schleswig-Holstein.

Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung und der Biotoptypenkartierung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

17.4 Schutzgut Boden

Boden im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) "ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten."

Zu bewerten sind die Bodenverhältnisse anhand der in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführten Kriterien:

1. natürliche Funktion als:
 - Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte,
3. Nutzungsfunktion als
 - als Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die anstehenden Bodenverhältnisse werden anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt. Des Weiteren wird eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit durch das Geologische Büro Thomas Voß durchgeführt. Die

Ergebnisse dieser Baugrundvorerkundung werden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Da es sich um eine landwirtschaftliche Fläche handelt, wird nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Informationen über eine altlastenverdächtige Fläche oder über eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. eine Verdachtsfläche liegen nicht vor.

Die Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wird anhand der Bodentypen bewertet.

Die Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte wird durch Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein ermittelt.

17.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird aufgeteilt in die Teilaspekte oberirdische Gewässer und Grundwasser (§ 2 Abs. 1 WHG). Zu den oberirdischen Gewässern gehören die Stillgewässer (Seen, Teiche, Tümpel, Weiher) und die Fließgewässer (Flüsse, Bäche, Gräben). Zum Grundwasser gehören zusammenhängende Grundwasserleiter und lokale Vorkommen.

Die nötigen Untersuchungen werden durch Auswertung aktueller Luftbilder und anhand des Landwirtschafts- und Umweltatlas´ Schleswig-Holstein ermittelt.

17.6 Schutzgüter Luft und Klima

Die Schutzgüter Luft und Klima sind gesondert zu betrachten. Luft ist ein die Erde umgebendes Gasgemisch. Ihre Qualität wird anhand natürlicher Gegebenheiten und vorhandener Verschmutzungen festgestellt. Als Klima wird der Zustand der bodennahen Atmosphäre und Witterung bezeichnet, der Boden, Tiere, Pflanzen und den Menschen beeinflusst. Für den Umweltbericht relevant ist nicht das Weltklima, sondern die örtlich und ggf. regional wirksamen Aspekte.

Diese Schutzgüter werden im Rahmen eigener Auswertungen aktueller Luftbilder ermittelt. Des Weiteren werden aktuelle Luftqualitätsmessungen durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume ausgewertet.

17.7 Schutzgut Landschaft

Der Begriff der Landschaft umfasst die Landschaftsfunktionen, das Landschaftsbild und die Erlebbarkeit der Landschaft. Da die Landschaftsfunktionen im Rahmen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt behandelt wurden, und die Erlebbarkeit der Landschaft beim Schutzgut Mensch, werden die Untersuchungen für das Schutzgut Landschaft auf das Landschaftsbild beschränkt.

Die Bestandsdarstellung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch Geländebegehung.

17.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Begriff kulturelles Erbe bezeichnet Baudenkmäler und archäologische Denkmäler, sowie historische Gärten und historische Kulturlandschaft. Im Rahmen des Umweltberichts zu betrachtende Sachgüter sind Gebäude und Infrastruktureinrichtungen unterschiedlicher Nutzungsbestimmung, sowie landschaftliche Besonderheiten.

Archäologische Denkmäler werden ggf. nach Mitteilung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein aufgenommen. Baudenkmäler werden ggf. nach dem Flächennutzungsplan oder nach Auskunft der Gemeinde Moorrege dargestellt. Die Erhebung schützenswerter Sachgüter erfolgt durch Geländebegehung.

17.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)

Die gängigen, allgemein bekannten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden nicht beschrieben. Maßgeblich sind die Wechselwirkungen, die für die Bewertung des Vorhabens relevant sind. Diese werden beschrieben.

18. Gliederung Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Nr. 37
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
 - 1.3 Methodik der Umweltprüfung

- 2. Beschreibung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Bestand und Bewertung – Basisszenario)
 - 2.1 Schutzgut Fläche
 - 2.1.1 Bestand und Bewertung
 - 2.1.2 Vorbelastungen
 - 2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
 - 2.2.1 Bestand und Bewertung
 - 2.2.2 Vorbelastungen
 - 2.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 2.3.1 Bestand und Bewertung
 - 2.3.2 Vorbelastungen
 - 2.4 Schutzgut Boden
 - 2.4.1 Bestand und Bewertung
 - 2.4.2 Vorbelastungen
 - 2.5 Schutzgut Wasser
 - 2.5.1 Bestand und Bewertung
 - 2.5.2 Vorbelastungen
 - 2.6 Schutzgüter Luft und Klima
 - 2.6.1 Bestand und Bewertung
 - 2.6.2 Vorbelastungen
 - 2.7 Schutzgut Landschaft
 - 2.7.1 Bestand und Bewertung
 - 2.7.2 Vorbelastungen
 - 2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 2.8.1 Bestand und Bewertung
 - 2.8.2 Vorbelastungen
 - 2.9 Wechselwirkungen (Wechselbeziehungen)
- 3. Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 37
 - 3.1 Schutzgut Fläche
 - 3.1.1 Bauphase
 - 3.1.2 Bestandsphase
 - 3.2 Schutzgut Mensch
 - 3.2.1 Bauphase
 - 3.2.2 Bestandsphase
 - 3.3 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
 - 3.3.1 Bauphase
 - 3.3.2 Bestandsphase

- 3.4 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 3.4.1 Bauphase
 - 3.4.2 Bestandsphase
- 3.5 Schutzgüter Luft und Klima
 - 3.5.1 Bauphase
 - 3.5.2 Bestandsphase
- 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.6.1 Bauphase
 - 3.6.2 Bestandsphase
- 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 3.7.1 Bauphase
 - 3.7.2 Bestandsphase
- 3.8 Wechselwirkungen

- 4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Innenentwicklungspotenziale

- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 5.1 Prognose ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37
 - 5.2 Prognose mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 37 infolge
 - 5.2.1 Art und Menge der Emissionen
 - 5.2.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle
 - 5.2.3 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelle Erbe oder Umwelt
 - 5.2.4 kumulierende Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete
 - 5.2.5 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Klima sowie Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels
 - 5.2.6 der eingesetzten Techniken und Stoffe

- 6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen
- 7. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)
- 8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
- 9. Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
- 10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
- § 2a Abs. 3 BauGB
- 12. Abkürzungsverzeichnis

13. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen
und Bewertungen herangezogen wurden

Diese Begründung mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung
vom gebilligt.

Gemeinde Moorrege, den

Der Bürgermeister