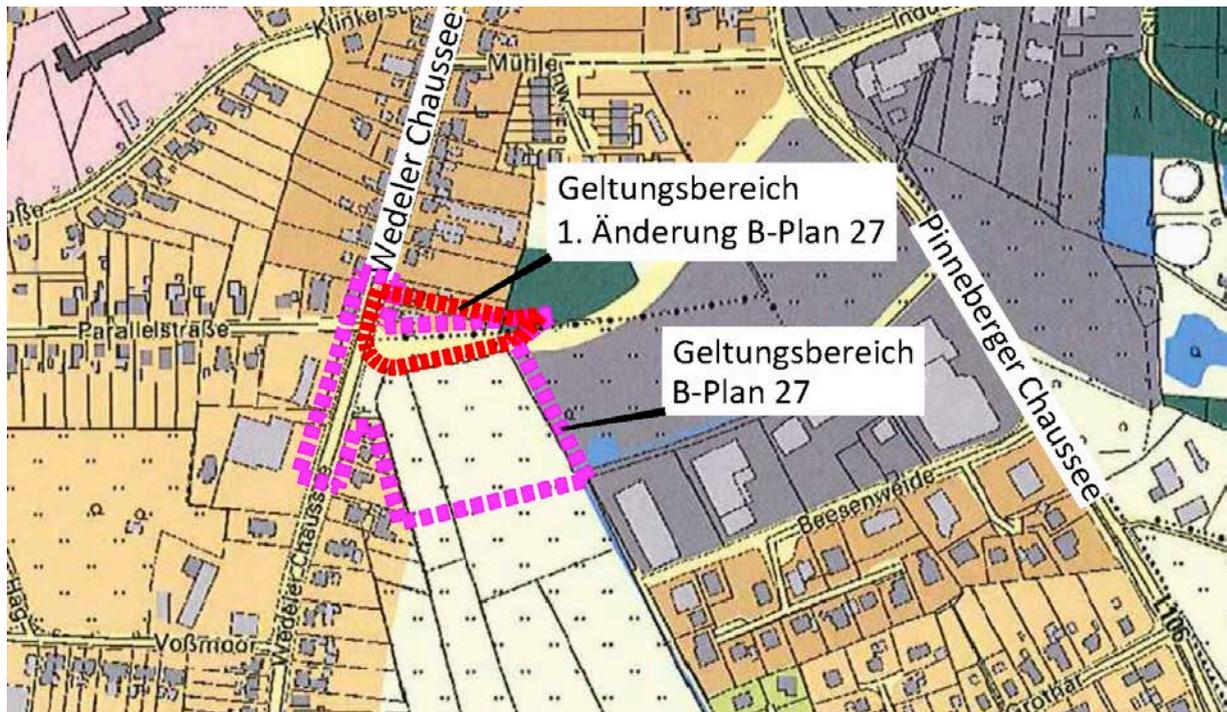


# Gemeinde Moorrege

## BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 – 1. ÄNDERUNG

für das Gebiet: „östlich der Wedeler Chaussee (B 431) und westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (am Mühlenweg)“



Bearbeitet für die Gemeinde Moorrege:

**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: 2. September 2014

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



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	1
1.1 Rechtsgrundlagen .....	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB .....	2
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen .....	2
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen.....	3
3. Städtebauliche Maßnahmen.....	3
4. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
4.1.1 Mischgebiet .....	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2.1 Grundflächenzahl .....	4
4.2.2 Baugrenzen .....	4
4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	4
4.2.4 Vollgeschosse .....	5
4.2.6 Bauweise .....	5
5. Gestalterische Festsetzungen .....	6
5.1 Einleitung.....	6
5.2 Werbeanlagen .....	6
6. Erschließungsmaßnahmen – Verkehr .....	6
7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen .....	7
8. Immissionsschutz .....	8
8.1 Lärmschutz.....	8
9. Klimaschutz .....	10
10. Natur- und Artenschutz.....	10
10.1 Artenschutzfachliche Konflikte.....	10
10.2 Naturschutzrechtliche Belange .....	11
11. Kosten und Finanzierung.....	12
12. Flächenbilanzierung .....	12
13. Eigentumsverhältnisse .....	12

**Anlage:** Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Moorrege, LAIRM CONSULT GmbH, 13.8.2014

**BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 27 – 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE MOORREGE**

**für das Gebiet östlich der Wedeler Chaussee (B 431) und westlich des  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 (am Mühlenweg)**

**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 Gemeinde vorgenommene Abwägung wider.**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan Nr. 27 – 1. Änderung wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3), aufgestellt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte - M 1 : 1.000. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 161/13 sowie 514 und 518 teilweise der Flur 7 Gemarkung Moorrege.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gemeinsamen rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinden Moorrege und Heidgraben sowie der Städte Tornesch und Uetersen ist der Plangeltungsbereich zum Teil als gemischte Baufläche und zum Teil als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Die Gemeindevertretung beschloss am 18. Juni 2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (Aufstellungsbeschluss). Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 27 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (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.

Bearbeitungsstand: 2.09.2014

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

## **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).

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 – 1. Änderung ist größtenteils bebaut.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 2.116 m<sup>2</sup>. Damit fällt der B-Plan Nr. 27 – 1. Änderung unter die Nummer 1 des § 13a Abs. 1 BauGB.

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

Der Plangeltungsbereich umfasst einen innerörtlichen Bereich der Gemeinde Moorrege östlich der Wedeler Chaussee (B 431). Südlich grenzt das Gelände eines Nahversorgers an. Nördlich des Plangeltungsbereiches existiert bereits eine gewachsene Struktur von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 wird der Plangeltungsbereich um ca. 1.085 m<sup>2</sup> erweitert.

## **1.4 Übergeordnete Planungen und Bindungen**

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** ist befindet sich die Gemeinde Moorrege innerhalb der 10km-Umkreise zu den Mittelzentren Elmshorn, Pinneberg und Wedel, 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.

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.

Im Textteil des Regionalplanes für den Planungsraum I ist im Kapitel 5.6 "Ziele und Orientierungsrahmen" für Städte und Gemeinden ausgeführt, dass die Gemeinde Moorrege das Unterzentrum Uetersen durch ergänzenden Wohnungsbau entlasten soll.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I – Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (1998) sieht keine Bindungen für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 – 1. Änderung vor.

## **2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen**

Die Gemeinde Moorrege verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit den Städten Uetersen und Tornesch, sowie der Gemeinde Heidgraben. In diesem Flächennutzungsplan ist der Plangeltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche, und teilweise als Verkehrsfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 – 1. Änderung umfasst einen innerörtlichen Bereich der Gemeinde Moorrege östlich der Wedeler Chaussee, südlich einer bereits vorhandenen Ein- bzw. Mehrfamilienhausbebauung und nördlich eines bestehenden Lebensmittelmarktes.

Ziel der Planaufstellung ist es, den Plangeltungsbereich des B-Plan Nr. 27 in nördlicher Richtung zu erweitern und ein an den Plangeltungsbereich des B-Plan Nr. 27 angrenzendes Grundstück wiedernutzbar zu machen. Die Änderung soll die Ansiedlung von Arztpraxen samt Wohnungen in einem zweigeschossigen Gebäude ermöglichen.

## **3. Städtebauliche Maßnahmen**

Die Umsetzung dieser Zielvorstellungen soll durch die Erweiterung des Plangeltungsbereiches, durch die Festsetzung eines Mischgebietes sowie hinreichender städtebaulicher Kennziffern (GRZ, Firsthöhe, etc.) erzielt werden.

Der Gemeinde Moorrege geht es vorrangig um eine Wiedernutzbarmachung des Grundstückes.

## **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

## **4.1 Art der baulichen Nutzung**

### **4.1.1 Mischgebiet**

Der Plangeltungsbereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Für das Gebiet gilt, dass Gewerbebetriebe zulässig sind, die sich hinsichtlich ihrer Schallemissionen und ihres Verkehrsaufkommens, sowie hinsichtlich ihrer Staub- und Geruchsemissionen sowohl innerhalb des Plangeltungsbereiches als auch auf die umgebene Bebauung nicht wesentlich störend auswirken.

Aufgrund der Größe des Plangeltungsbereiches, der innerörtlichen Lage sowie der geplanten Nutzung als Arztpraxen samt Wohnungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die GRZ wird nach § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % zulässig. Dies ist notwendig, um die erforderlichen Stellplätze herzustellen.

<b>Teilgebiet</b>	<b>GRZ</b>
MI	0,35

### **4.2.2 Baugrenzen**

Die festgesetzte Baugrenze an der Wedeler Chaussee orientiert sich mit einem Abstand von 4,75 m zur Flurstücksgrenze sich am Gebäudebestand der straßenbegleitenden Bebauung. Die nördliche Baugrenze ist auf einer Länge von 11 m zur Wedeler Chaussee hin mit einem Abstand von 3,50 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt, um den korrekten Abstand zum Nachbarhaus herzustellen. Östlich davon wird die Baugrenze mit dem üblichen 3 m – Abstandsbereich zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die südliche Baugrenze orientiert sich an einem 5 m – Abstand zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche des Lebensmittelmarktes.

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

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Planteil A für das Mischgebiet festgesetzt. Sie orientiert sich an den umgebenden Gebäudehöhen und ermöglicht die Herstellung einer 2-geschossigen Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss.

Der Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die obere Asphaltkante der Wedeler Chaussee in der Mitte der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches, also der Grenze zur B 431.

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.

#### **4.2.4 Vollgeschosse**

Im Wohngebiet sind 2 Vollgeschosse und zusätzlich 1 Staffelgeschoss zulässig. Die Einbindung in die Eigenart der näheren Umgebung ist damit gegeben.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses trägt außerdem dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und trägt zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme bei (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Um die Einbindung in die Bebauung der näheren Umgebung herzustellen, muss das Staffelgeschoss an der Wedeler Chaussee um mindestens 1 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudewand zurückweichend gebaut werden. Dadurch entsteht an der Wedeler Chaussee keine dreigeschossig wirkende Fassade.

#### **4.2.6 Bauweise**

Um den Gebietscharakter zu bewahren, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet – im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise, die keinen Grenzabstand vorsieht.

## **5. Gestalterische Festsetzungen**

### **5.1 Einleitung**

Die Gemeinde Moorrege verzichtet im Plangeltungsbereich auf gestalterische Vorgaben.

Vorgaben, die erforderliche Umbauten oder energetische Sanierungen behindern könnten, sollen nicht gemacht werden. Lediglich die Art und Form von Werbeanlagen sollen geregelt werden.

### **5.2 Werbeanlagen**

Die Betriebe, die sich in dem Plangebiet ansiedeln, sollen für ihre Leistung werben dürfen, dies aber gebietsverträglich tun. Die Wohnbebauung nördlich des Plangeltungsbereiches soll dadurch nicht beeinträchtigt werden. Deshalb darf die Höhe von Werbeanlagen die Firsthöhe des nächstgelegenen Gebäudes, bzw. des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, nicht überschreiten. Damit soll einer Verunstaltung der Gebäude durch Werbeschilder entgegengewirkt werden. Desweiteren sind im Mischgebiet reflektierende, blinkende oder sich bewegende Werbeträger unzulässig.

## **6. Erschließungsmaßnahmen – Verkehr**

Das Grundstück innerhalb des Plangeltungsbereiches wird im Wesentlichen über die private Erschließungsstraße erschlossen. Die bestehende Grundstückszufahrt soll weiter genutzt werden als fußläufige Anbindung von der B 431 aus und für Krankentransporte, Taxis und Privatfahrzeuge. Für Notfälle und für Personen, die in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind, ist ein kurzer Weg zum Gebäudeeingang unverzichtbar.

Nördlich der oben beschriebenen Grundstückszufahrt wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von Konfliktsituationen mit dem Verkehr in der Wedeler Chaussee entlang der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt.

Fußläufig wird das Grundstück über einen Gehweg entlang der Wedeler Chaussee sowie der privaten Erschließungsstraße erschlossen.

Im Plangeltungsbereich soll zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Wedeler Chaussee und dem Gebiet östlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung (künftiges Gemeindeland) ein Fußweg geschaffen werden.

## 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das kommunale Leitungssystem.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch Nutzung der vorhandenen Zuleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG.

**Trinkwasser** wird durch den Wasserbeschaffungsverband Moorrege geliefert. Es liegen Leitungen in der Wedeler Chaussee, an die angeschlossen werden kann. Auch **Gasleitungen** sind in der Wedeler Chaussee vorhanden, so dass bei Bedarf daran angeschlossen werden kann. Das gleiche gilt für das **Telekommunikation-**netz, hier Deutsche Telekom AG.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt entsprechend der Satzung der Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Standorte für die Müllbehälter sind an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Müllbehälter sind zur Abholung an der Wedeler Chaussee zu platzieren.

Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt durch Einleitung in ein Vorklärbecken in der südöstlichen Ecke des Sondergebietes Einzelhandel. Von dort aus wird das Wasser in das Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 eingeleitet. Über einen Drosselschacht wird es dann mit einem maximalen Zufluss von 10 l/s in den Sielverbandsgraben südöstlich des Plangeltungsbereiches geleitet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in einem gemeinsamen System für die Geltungsbereiche der B-Pläne 18, 27 und 30. Dieses Entwässerungssystem wurde mit der Wasserbehörde des Kreises Pinneberg im Rahmen der Aufstellung der B-Pläne Nr. 27 und 30 abgestimmt.

Die Ableitung des **Schmutzwassers** erfolgt zum Schmutzwassersiel in der Wedeler Chaussee.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Lärmschutz**

Für die Einschätzung der zu erwartenden Schallemissionen wurde durch das Büro LAIRM Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die nachfolgenden Ausführungen wurden dem der Begründung beigefügten Gutachten entnommen und z.T. weiter erläutert.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall (jetzige Situation) ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall (mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen) berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30 und beinhalten damit die bis dahin geschätzte allgemeine Verkehrsentwicklung.

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

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

#### *a) Gewerbelärm*

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus benachbarten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Vorgaben der TA Lärm tags in allen Geschossen und nachts im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erfüllt werden. Lediglich im Staffelgeschoss ergeben sich im südöstlichen Bereich Überschreitungen. In dem Bereich wo der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts um mehr als 1 dB(A) überschritten wird, sind für eine rechtsichere Abwägung die Immissionsorte gemäß TA Lärm bei Neu-, Um- und Ausbauten auszuschließen. Dies kann durch den Einbau von nicht offenbaren Fenstern (Lichtöffnungen) bzw. ausnahmsweise nur zum Reinigen zu öffnenden Fenstern oder auch durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen wie Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Seite) umgesetzt werden. In der Baugenehmigung kann von diesen Festsetzungen durchaus abgewichen werden, wenn detailliert nachgewiesen wird, dass an den Immissionsorten der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm eingehalten wird bzw. aufgrund von Vorbelastungen um nicht mehr als 1 dB(A) überschritten wird.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung mit den südlich und südöstlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen grundsätzlich verträglich ist. Lediglich im Staffelgeschoss sind im südöstlichen Bereich Immissionsorte auszuschließen, also passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

### *b) Verkehrslärm*

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ergeben sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen.

Im Tageszeitraum wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags bis zu einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von 27 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten. In den Nachtstunden werden der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) fast im gesamten Plangeltungsbereich und der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts in einem Abstand von bis zu 37 m zur Straßenmitte der B 431 überschritten.

Aktiver Schallschutz ist aus Belegenheitsgründen nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird hier durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass der Orientierungswert für Mischgebiete in einem Abstand von bis zu 30 m zur Straßenmitte der B 431 um mehr als 3 dB(A) überschritten wird. In diesem Bereich, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, sind Außenwohnbereiche auszuschließen bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder verglasten Loggien innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen auch auf Terrassen an den der Straßen bzw. Schienen zugewandten Seiten die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllt werden.

## **9. Klimaschutz**

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 B-Plan Nr. 27 – 1. Änderung in nachfolgend dargestellter Weise gerecht:

- Durch die mögliche Ausrichtung des Gebäudes nach Süden kann Solarenergienutzung rentabel sein.
- Es sind flach geneigte Dächer zulässig. Dadurch ist eine optimale Wärmedämmung möglich, es besteht eine gute Nutzungsmöglichkeit für Energiegewinnung.
- Es gibt keine Gestaltungsvorgaben, so dass umweltfreundliche Bauweisen und innovative Techniken der Energiegewinnung und –nutzung verwendet werden können. Damit ist eine unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten optimale Gestaltung der Gebäude möglich.

## **10. Natur- und Artenschutz**

### **10.1 Artenschutzfachliche Konflikte**

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 27 erfolgt im beschleunigten Verfahren. Es wird daher kein Umweltbericht erstellt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde mit einer Begehung in Augenschein genommen. Er stellt sich als Wohngrundstück mit Hausgarten dar. Der östliche Teil des Gartens weist eine Rasenfläche mit randlich angeordneten Beeten auf. In den Beeten wachsen Zierpflanzen. Der Gehölzbestand weist überwiegend Nadelgehölze auf. In der äußersten östlichen Ecke befindet sich ein kleiner Holzschuppen für die Holzlagerung. Daran angrenzend, östlich des Grundstückes, befindet sich ein Wald.

Die nördliche und westliche Grenze des Grundstückes ist durch jeweils eine Buchenhecke gekennzeichnet. Südlich grenzt das Grundstück an einen mit Gras bewachsenen Wall.

Die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus und Nutzung des übrigen Bereiches als Garten ändern an dem derzeitigen Zustand naturschutzrechtlich nichts Wesentliches. Ein Wohn- und Geschäftshaus ist eine kompaktere Bebauung als das jetzt vorhandene Einfamilienhaus. Es entsteht eine höhere Flächenversiegelung. Die Nutzung erstreckt sich aber dennoch nicht über die gesamte Fläche. Insgesamt ist von einer Nutzungsintensität auszugehen, die aber keine besonders schützenswerten Strukturen beeinträchtigt.

Alte Bäume, die Höhlen aufweisen könnten, sind nicht vorhanden. Für Fledermäuse gibt es daher keine Wohnstätten. Die Fläche der 1. Änderung ist zu klein, um als Nahrungshabitat von Fledermäusen eine Rolle zu spielen. Sie liegt auch nicht innerhalb einer durch Leitlinien markierten Flugstrecke von Fledermäusen.

Die Gehölze werden Brutvögel beheimaten. Die gibt es genauso in den angrenzenden Gärten. Sollten während der späteren Baumaßnahmen hier vorübergehend keine Vögel brüten können oder wollen, gibt es ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Bereiches der 1. Änderung nicht zu erwarten.

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 artenschutzfachlichen Beitrag verzichtet.

## **10.2 Naturschutzrechtliche Belange**

Der südliche Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung ist im Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 27 mit einem Flächenumfang von 1.026 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche angesetzt worden. Sie ist als extensiv genutzte Grünfläche vorgesehen und wird auch dementsprechend zurückhaltend genutzt.

Nunmehr wird diese Fläche überplant. Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 27 im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist für die mit deren Umsetzung verbundenen Flächenversiegelungen kein Ausgleich zu leisten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Da aber der o.g. Teil der Fläche dem Ausgleich der mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 27 in seiner ursprünglichen Form verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt dienen sollte, muss dieser Ausgleich an andere Stelle verlagert oder anderweitig abgegolten werden.

Eine Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 1.026 m<sup>2</sup> steht nicht zur Verfügung. Angesichts der verhältnismäßig geringen Flächengröße wird es auch nicht für sinnvoll erachtet, eine wohlmöglich isoliert gelegene Ausgleichsfläche nachzuweisen. Es wird daher eine Ausgleichszahlung i.H.v. € 3,-- pro m<sup>2</sup> geleistet, also insgesamt € 3.078,--.

### 11. Kosten und Finanzierung

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum. Die Grundstückseigentümerin trägt die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erschließung gemäß vertraglicher Regelung. Der Gemeinde entstehen dadurch keine Kosten.

Durch die Festsetzung höherer städtebaulicher Kennwerte, 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.

### 12. Flächenbilanzierung

<b>Flächennutzungen im Plangeltungsbereich</b>	
<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet	2.116
<b>Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches</b>	<b>2.116</b>

### 13. Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum.

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

Gemeinde Moorrege, den

**Der Bürgermeister**