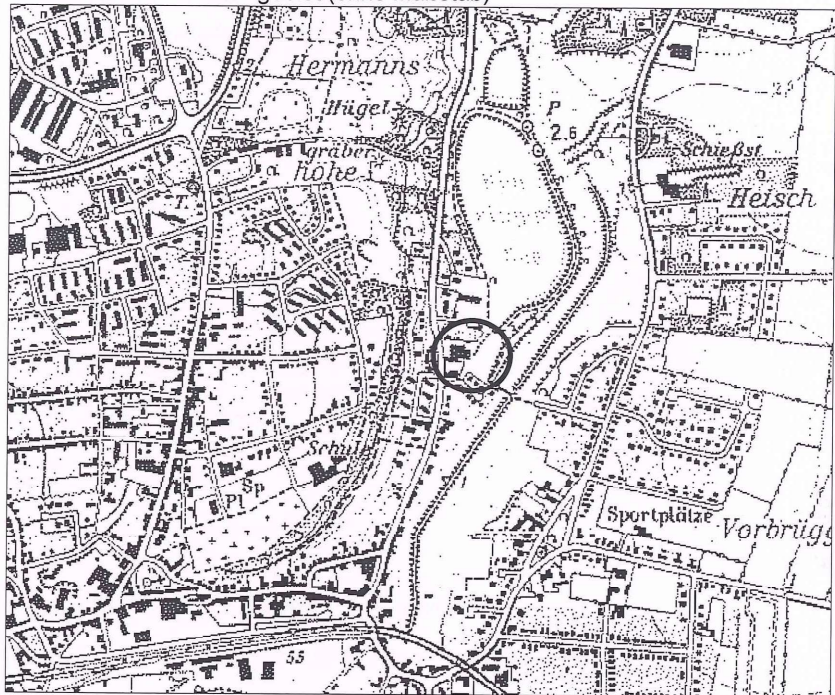


STADT KELLINGHUSEN

4. Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück Brauerstraße 62 und 64

Übersichtskarte mit Plangebiet (ohne Maßstab)



Begründung März 2010

Planverfasser im Auftrag der Stadt Kellinghusen:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Die aufgrund des Erlasses des Innenministeriums vom 01.02.2010 Az. IV 643-512.111-61.49 (4.Ä.) zur Beachtung der Hinweise vorgenommenen textlichen Änderungen sind in der Begründung grau hinterlegt. Der als Anlage beigefügte Bescheid ist Bestandteil der Begründung.

Kellinghusen, den 23.03.2010


i.v. Bürgermeisterin

i.v. Malte Wicke
1. stv. Bürgermeister

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Martin Stepany
Dipl.-Ing. Evelyn Peters
Dipl.-Ing. Christine Appel

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage	3
2	Planungserfordernis	3
3	Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	3
4	Zustand des Plangebietes / Randbedingungen für die bauliche Entwicklung	6
4.1.	Nutzung	6
4.2.	Verkehrliche Anbindung	7
5	Planerische Zielsetzung und städtebauliche Konzeption	7
5.1.	Bebauungskonzept	7
5.2.	Erschließungskonzept	7
5.3.	Grün- und Freiflächenkonzept	7
6	Planinhalte	8
7	Grünordnung	8
8	Erschließung	9
8.1.	Ver- und Entsorgung	9
8.2.	Brandschutz	9
9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	9
9.1.	Gewässerschutzstreifen gem. § 26 LNatschG	9
10	Umweltbericht	10
10.1.	Einleitung	10
10.2.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	13
10.3.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
10.4.	Schutzgut Boden	16
10.5.	Schutzgut Wasser	17
10.6.	Schutzgut Klima und Luft	17
10.7.	Schutzgut Landschaft	18
10.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
10.9.	Kenntnis- und Prognoselücken	18
10.10.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	18
10.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	19
12	Prüfung der FFH-Verträglichkeit	20
12.1.	FFH-Vorprüfung	20
12.2.	Beschreibung des FFH-Gebietes	20
12.3.	Erhaltungsziele	20
12.4.	Prognose zu erwartender Beeinträchtigungen	21
12.5.	Fazit	22

**1 Räumlicher
Geltungsbereich /
Lage in der Gemeinde**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage zwischen Brauerstraße und der Stör. Nördlich grenzen direkt die Uferbereiche des Rensinger Sees an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich umfasst Flächen eines ehemaligen Baustoffhandels und ist ca. 1,2 ha groß.

2 Planungserfordernis

Das Grundstück des ehemaligen Baustoffhandels liegt derzeit brach und soll städtebaulich und funktional aufgewertet und zu einem ökologischen Wohngebiet entwickelt werden.

Für das Gebiet wird derzeit ein Bebauungsplan erarbeitet. Um den erforderlichen Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist parallel die Änderung desselben nötig. Die Stadt Kellinghusen hat dazu die Aufstellung der 4. Änderung ihres Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der gültige Flächennutzungsplan sieht derzeit im Plangebiet ein Mischgebiet vor. Der Plangeltungsbereich soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

*Landesentwicklungsplan
(Entwurf Jan. 2008)*

Der Landesentwicklungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung und wird voraussichtlich in 2009 den o.g. LROP ersetzen. Gemäß Runderlass des Innenministeriums vom 27.11.2007 (IV 52-502.17) sind die Ziele des LEP's – auch wenn dieser sich noch im Aufstellungsverfahren befindet – zu berücksichtigen.

Die dort genannten – für den Plangeltungsbereich relevanten Ziele und Grundsätze für die städtebauliche Entwicklung (6.7 LEP) sind:

(3) *Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden...*

(4) *Die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen ... soll vorangetrieben werden...*

(7) *Bei der ... Siedlungsentwicklung ... sollen die Erfordernisse eines sparsamen, umweltfreundlichen Energieverbrauchs besonders berücksichtigt werden.*

Die genannten Aspekte werden durch den BP 50 berücksichtigt; er verfolgt damit in hohem Maße die Ziele des LEP.

*Regionalplan für den
Planungsraum IV (2005)*

Die Stadt Kellinghusen besitzt die Funktion eines Unterzentrums in der nördlichen Metropolregion Hamburg.

Für die Entwicklung des Plangebiets sind die folgenden

Aussagen des Regionalplans relevant und entsprechend zu berücksichtigen:

Der an der B 206 gelegene Luftkurort ist das südliche Tor zum Aukrug und nimmt die Funktion als Arbeits-, Einkaufs- und Kulturzentrum für den Nahbereich wahr.

Die siedlungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten sind auf Grund der naturräumlichen Lage und der Gemeindegrenzen begrenzt. ...

Bei erhöhten Wasserständen in der Stör sind Siedlungsflächen in Kellinghusen akut hochwassergefährdet. ... Soweit Flächen unterhalb von 3,76 mÜNN liegen, sind diese im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für eine bauliche Nutzung nicht geeignet.

Das Störtal einschließlich Rensinger See ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet selbst gehört zum baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (Januar 2005) wird Folgendes dargestellt:

- Westlich des Plangeltungsbereichs befindet sich das Geotop 4.5 (ein fluviatiles Erosionskliff).
- Der Rensinger See ist ein Naturerlebnisraum gemäß § 19 LNatschG.
- Entlang der Stör wird der Niederungsbereich als Überschwemmungsgebiet dargestellt.
- Der Bereich der Rensinger Seen wird als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems bezeichnet.

Für den Oberlauf der Stör wird als Entwicklungsziel die Wiederherstellung einer naturnahen Auenlandschaft formuliert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Kellinghusen wurde im Jahr 1999 festgestellt. Er stellt für das Plangebiet Folgendes dar:

- „Bebaute Fläche“ für das Grundstück und seine nördliche, westliche und südliche Umgebung
- „Zu erhaltende Grünfläche“ für die angrenzenden Uferbereiche des Rensinger Sees
- „Gesetzlich geschützte Biotope“ (Röhricht) für die angrenzenden Uferbereiche der Stör
- „Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG“ in einer Breite von 50 m zum Rand von Rensinger See und Stör
- „Überschwemmungsgebiet der Stör gem. Landes-VO“ für den östlich des Plangebietes angrenzenden Bereich.

Abb.: Landschaftsplan Kellinghusen
1999 (Ausschnitt) mit Markierung des
Plangebiets



Gewässerschutzstreifen

§ 26 LNatSchG: Schutzstreifen an Gewässern

(1) An Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. ...

(3) Ausnahmen von Absatz 1 können zugelassen werden ...

4. für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Durchführung von Bebauungsplänen und Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Zur besseren baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks wird bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme von den Regelungen des § 26 (1) LNatSchG gestellt. Für die Genehmigung gibt es mehrere Gründe, deshalb wurde sie von dort bereits in Aussicht gestellt:

- Ausnahme für BP-Gebiete ist grundsätzlich möglich (§ 26 (3) Nr.4 LNatSchG);
- Bauliche Vornutzung des Plangebiet;
- Es verbleibt ein ausreichend breiter Streifen zwischen Stör und Baugrundstück mit Geländekante und Bepflanzung zu letzterem;
- Südlich gelegene vorhandene Bebauung ragt deutlich weiter in den Gewässerschutzstreifen hinein.

Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

Für die Stör im Bereich der Stadt Kellinghusen wurde durch die TU Hamburg-Harburg ein Gutachten im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungsvorhaben „Regeneration der Stör durch integrierten Hochwasserschutz“ erarbeitet. Das Plangebiet liegt auf ca. 4,50 – 5,30 mÜNN und damit

deutlich über der im Gutachten und im Regionalplan genannten kritischen Marke von 3,76 mÜNN.

Nach Auskunft der direkten Nachbarn hat es in dem für sie überschaubaren Zeitraum von einigen Jahrzehnten auf dem Grundstück nie Hochwasserprobleme gegeben.

4 Zustand des Plangebietes / Randbedingungen für die bauliche Entwicklung

4.1. Nutzung

Das Grundstück des ehemaligen Baustoffhandels stellt sich als typische Gewerbebrache dar mit Gebäuden, befestigten Erschließungs- / Lagerflächen und randlichen Vegetationsstrukturen (Ruderalfluren).



Abb. Grundstück – Luftbild (Quelle Google-earth)

Das Relief des Planungsgebietes ist eben und liegt auf ca. 4,50 m bis 5,30 m ÜNN (damit gemäß Studie TUHH 2002 hochwasserfrei). Zur Stör hin existiert ein Geländesprung um ca. 2 m bis auf 2,30 m ÜNN (Uferbereich).

Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Im Osten bzw. Nordosten grenzen die Uferbereiche der Stör bzw. des Rensinger Sees an.

4.2. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist direkt über die örtliche Hauptverbindung „Brauerstraße“ und über die Straße „Am Tonhafen“ an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Einen Standortvorteil erfährt das Plangebiet durch den nahen (ca. 3 km) Bahnhof Wrist auf der Bahnstrecke Hamburg - Kiel.

5 Planerische Zielsetzung und städtebauliche Konzeption

5.1. Bebauungskonzept

Auf dem baulich vorgemerkten Grundstück Brauerstraße 62-64 soll auf einer Gesamtfläche von ca. 10.400 m² das ökologische Wohnprojekt „Am Rensinger See“ entstehen.

Ziel ist es, in einem naturnah gestalteten Wohnumfeld individuelle Niedrigstenergiehäuser zu errichten, die umfassenden ökologischen und energietechnischen Ansprüchen gerecht werden. Zudem wird ein generationsübergreifendes soziales Miteinander angestrebt, dass sich in einer verbindenden nachbarschaftlichen Gemeinschaft ausdrückt.

Diese Konzeption soll sich in der baulichen Struktur und den Gebäudeformen niederschlagen.

5.2. Erschließungskonzept

Die Haupteinschließung erfolgt über die Zufahrt an der Brauerstraße. Eine untergeordnete Zufahrt ist über die Straße „Am Tonhafen“ geplant.

Die einzelnen Grundstücke werden über einen privaten Wohnweg erschlossen.

5.3. Grün- und Freiflächenkonzept

Als Konsequenz aus den Forderungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich von Eingriffen, wurden für den Geltungsbereich folgende Ziele entwickelt:

- Erhalt der vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen sowie Ersetzen standortfremder Gehölze durch heimische Laubgehölzarten
- Durchgrünung des Wohngebietes durch Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im gemeinschaftlichen / privaten Bereich durch Charakter bildende Gestaltung und Materialwahl

Diese Ziele werden, so weit möglich und geeignet, durch textliche oder zeichnerische Festsetzung im parallel erstellten Bebauungsplan durchgesetzt. Darüber hinaus können weitere Ziele im Beratungswege durch die Befolgung genannter Empfehlung erreicht werden.

6 Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

So sind Anlagen für sportliche Zwecke im Wohngebiet nicht zulässig, da sie die Wohnnutzung stören würden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, ihrem Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

7 Grünordnung

Grünordnerisches Ziel für den Geltungsbereich ist es:

- die verursachten Beeinträchtigungen mit Hilfe gründerischer Möglichkeiten zu minimieren
- das Stadt- und Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen wiederherzustellen und in die Umgebung einzubinden.

Zur Erreichung dieser Ziele sind im parallel erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 50 entsprechende grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen bzw. der Schaffung neuer Grünstrukturen sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich zu treffen.

8 Erschließung

Die Erschließung erfolgt vorrangig von der Brauerstraße und als Nebenerschließung über die Straße „Am Tonhafen“ durch private Verkehrsflächen.

Die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke für Versorgungsträger, Rettungsdienste u.ä. wird durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Grunddienstbarkeiten gewährleistet.

8.1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch die jeweils zuständigen Versorgungsträger.

Die Abfallentsorgung wird durch den Kreis Steinburg als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung sichergestellt.

8.2. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Feuerwehr Kellinghusen gewährleistet.

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1. Gewässerschutzstreifen gem. § 26 LNatschG

Entlang der Stör sowie des Rensinger Sees gelten nach Landesnaturschutzgesetz (§ 26) Schutzstreifen von 50 m, die von Bebauung freizuhalten sind. Die Schutzstreifen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Bezüglich des geplanten Bauvorhabens im BP-Gebiet 50 wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 26 Absatz 3 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz Ausnahmen zuzulassen, „für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Durchführung von Bebauungsplänen und Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.“

Die dafür erforderliche Ausnahmegenehmigung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und wurde von dort bereits in Aussicht gestellt.

Aufgrund des Erlasses des Innenministeriums vom 01.02.2010 Az. IV 643-512.111-61.49 (4.Ä.) zur Beachtung der Hinweise wurde die endgültige Ausnahmegenehmigung nach § 26 Abs. 3 Nr. 4 LNatschG von der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Steinburg am 22.02.2010 erteilt. Der Bescheid wird als Anlage zur Begründung angefügt und ist Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kellinghusen.

10 Umweltbericht

10.1. Einleitung

Gesetzliche Grundlagen und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bauleit-Planes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage zu § 2 a BauGB erstellt.

Planungsvorgaben

Der Erarbeitung des Umweltberichtes wurden neben den zugänglichen vorhandenen Angaben zum Gebiet folgendes, im Zusammenhang mit der Erarbeitung des B-Planes erstellte Fachgutachten zugrunde gelegt:

- Ergänzende Kontaminationsuntersuchungen (SCHNOOR + BRAUER Juli 2004)

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dessen Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

Planungsvorhaben

Das Grundstück eines ehemaligen Baustoffhandels liegt derzeit brach und soll städtebaulich und funktional aufgewertet und zu einem ökologischen Wohngebiet entwickelt werden.

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

Im Landschaftsrahmenplan (Januar 2005) wird Folgendes dargestellt:

- Westlich des Plangeltungsbereichs befindet sich das Geotop 4.5 (ein fluviatiles Erosionskliff).
- Der Rensinger See ist ein Naturerlebnisraum gemäß § 19 LNatschG.
- Entlang der Stör wird der Niederungsbereich als Über-

schwemmungsgebiet dargestellt.

- Der Bereich der Rensinger Seen wird als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems bezeichnet.

Für den Oberlauf der Stör wird als Entwicklungsziel die Wiederherstellung einer naturnahen Auenlandschaft formuliert.

Bedeutung für die Planung:

Die im Landschaftsrahmenplan genannten Strukturen / Flächen werden nicht beeinträchtigend betroffen sein.

Der Landschaftsplan Kellinghusen (Dez. 1999) beinhaltet folgende Darstellungen:

- „Bebaute Fläche“ für das Grundstück und seine nördliche, westliche und südliche Umgebung
- „Zu erhaltende Grünfläche“ für die angrenzenden Uferbereiche des Rensinger Sees
- „Gesetzlich geschützte Biotope“ (Röhricht) für die angrenzenden Uferbereiche der Stör
- „Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG“ in einer Breite von 50 m zum Rand von Rensinger See und Stör
- „Überschwemmungsgebiet der Stör gem. Landes-VO“ für den östlich des Plangebietes angrenzenden Bereich.

Bedeutung für die Planung:

Die im Landschaftsplan dargestellten Entwicklungsziele werden berücksichtigt. Die angrenzenden naturnahen Flächen und Strukturen werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten / Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Anderweitige standortbezogene Lösungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan sind auch andere Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, deren Eignung bereits im Abwägungsprozess erwiesen ist. Dem Plangebiet wird der Vorzug gegeben, da es sich um bereits baulich genutzte Flächen im engeren Siedlungsbereich handelt, deren Entwicklung („Flächenrecycling“) dem im Gesetz geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Anderweitige planinhaltbezogene Lösungsmöglichkeiten

Eine andere als Wohnnutzung (z.B. gewerbliche Nutzung) ist aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der angrenzenden naturnahen Strukturen nur schwer vorstellbar. Für andere Nutzungen besteht außerdem an diesem

Standort kein Bedarf.

Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks entspricht dem für ein Wohngebiet üblichen Maß; die Erschließung ist in sehr minimierter Form (private Erschließung) vorgesehen.

Von daher kann bei dem verfolgten Konzept von einer optimierten Lösung gesprochen werden.

Null-Variante:

Ohne die Ausweisungen würde das auf dem Gelände vorhandene Gebäude weiter verfallen sowie die unbefestigten Flächen langsam von Spontanvegetation eingenommen werden. Dies entspricht weder stadtstrukturell noch ästhetisch den Zielen der Stadtplanung in diesem Bereich.

Wirkfaktoren / Mögliche Umwelt- auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens bestimmen sich zum einen in Abhängigkeit von Art, Umfang und Intensität vorhabenspezifischer Wirkungen und zum anderen in Abhängigkeit von der Bedeutung und der Empfindlichkeit (gegenüber vorhabenspezifischen Wirkungen) der betroffenen Schutzgüter bzw. der betroffenen Umweltbelange.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist insbesondere von folgenden möglichen Wirkfaktoren auszugehen:

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingte Wirkungen sind alle nachhaltigen und dauerhaften Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes (einschließlich des Landschaftsbildes), die in Folge der Realisierung des Vorhabens verursacht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Auswirkungen sind grundsätzlich von der Lage, der Dimensionierung sowie der Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängig.

Aufgrund der vorherigen baulichen Nutzung ist eine Überbauung und Versiegelung von bisher unversiegelten Grundflächen wenn überhaupt nur in unwesentlichem Ausmaß vorgesehen.

Als Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall zu erwarten:

- visuelle Veränderungen durch bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche

Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Auswirkungen sind - im Gegensatz zu den anlagebedingten Auswirkungen - zeitlich begrenzt, so dass in der Regel keine bleibenden Belastungen des Natur- und Landschaftshaushaltes sowie der betroffenen Nutzungen

verursacht werden.

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Bereiche hinaus (für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen etc.) ist aufgrund der weitgehend bereits erfolgten Befestigung / Versiegelung des Grundstücks zu vernachlässigen.

Es verbleibt:

- zeitweilige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Staubentwicklung durch den Baubetrieb (Quantifizierung nicht möglich)

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der künftigen Wohnnutzung und der Nutzung der Verkehrsflächen. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist wegen der Reduzierung des überbauten / versiegelten Flächenanteils gegenüber dem derzeitigen Stand nicht zu erwarten.

Zu erwarten sind:

- Schall- und Schadstoffemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Licht- und Bewegungsreize (Lichtabstrahlungen in die Umgebung)

Tab.: Übersicht über die wesentlichen vorhabensbedingten Wirkfaktoren

Wirkfaktor	potenziell betroffenes Schutzgut						
	Mensch	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
anlagebedingt							
Visuelle Veränderungen	X					X	X
baubedingt							
Zeitw. Lärm, Schadstoffe, Staub	X	X	X	X	X		X
betriebsbedingt							
Lärm- und Schadstoffemissionen	X	X	X	X	X		X
Licht- und Bewegungsreize	X	X				X	X

10.2. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Teilfunktion Wohnen

Wohnnutzung findet derzeit im Planungsgebiet nicht statt.

Das Planungsgebiet ist im Süden und Westen von Wohngebieten umgeben, die vornehmlich aus Einfamilienhäusern bestehen.

Teilfunktion Erholen

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Rensinger See sowie im Osten an die Niederung der Stör. Der gesamte

Bereich bildet ein gut erschlossenes Naherholungsgebiet. Der Rensinger See als Naturerlebensraum soll gemäß § 19 LNatschG den Besuchern ermöglichen, „*Natur, Naturzusammenhänge und den unmittelbaren Einfluss des Menschen auf die Natur zu erfahren.*“

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Teilfunktion Wohnen

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen. Aufgrund der geringen Anzahl an geplanten Wohneinheiten sind keine erheblich stärkeren Lärmbelastungen als bisher zu erwarten.

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Teilfunktion Erholen

Die Planungen haben keine Auswirkungen auf das Naherholungsgebiet. Es ergeben sich durch die Planung keine Verschlechterungen für Erholungssuchende.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen bzw. deren Ersatz durch standortgerechtes Grün
- Durchgrünung des Wohngebietes

10.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Niederungsbereich der Stör, der Fluß verläuft in ca. 25 m Entfernung. Dieser Flußabschnitt ist als FFH-Gebiet Mittlere Stör, Bramau und Bünzau (2024-391) deklariert.

Das FFH-Gebiet repräsentiert den Lebensraum „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion“. Typische Arten sind Rapfen, Flussneunauge, Bachneunauge und Meerneunauge.

Der nördlich angrenzende Rensinger See ist ein Naturerlebensraum. Im Laufe der Jahre ist aus der ehemaligen Tonkuhle ein beliebtes Naherholungsgebiet geworden. Nach mehreren erfolgreichen Fischbesatzaktionen wird das Gewässer intensiv als Angelgebiet genutzt.

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich wurden folgende Nutzungs-/Biotoptypen kartiert:

Gebäudekomplex: Die leerstehenden Gebäude des

ehemaligen Baumarktes nehmen einen großen Teil der Fläche ein.

Befestigte Flächen: Fast die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches ist mit unterschiedlichen Belägen befestigt. Die an das Gebäude angrenzenden Flächen sind gepflastert, die östliche Hälfte des Plangebietes ist mit Grand und Recyclingmaterial befestigt.

Ruderalflur: In der östlichen Gebiets Hälfte haben sich lückige Ruderalfluren in den Grandflächen entwickelt. Aspektbildend zum Zeitpunkt der Kartierung waren Goldruten, größtenteils handelt es sich jedoch um unterschiedliche Gräser sowie kleine Weiden. Die Dichte der Vegetation nimmt nach Osten hin zu.

Baumbestand: Der Plangeltungsbereich wird im Norden und Osten von einem geschlossenen Gehölzgürtel umgeben. Entlang der nördlichen Grenze setzt sich der Baumbestand aus heimischen standortgerechten Laubgehölzarten (Eichen, Spitzahorn, Bergahorn, Weiden, Pappeln) zusammen, die Bäume erreichen Stammdurchmesser bis zu 50 cm. Die meisten Bäume befinden sich allerdings außerhalb des Plangeltungsbereiches. Entlang der östlichen Grenze befindet sich auf einer Länge von ca. 40 m eine Fichtenreihe mit ca. 8 m hohen Fichten.

Faunistisches Potenzial

Im Planungsgebiet für die Fauna potenziell von besonderer Bedeutung sind die nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen. Dieser Bereich kann aufgrund seines waldrandartigen Charakters als Lebensraum für Vogelarten der Hecken, Gebüschgesellschaften und Waldränder von Bedeutung sein.

Das Plangebiet selbst weist aufgrund der überwiegend befestigten Flächen ein geringes faunistisches Potenzial auf.

Der leerstehende Gebäudekomplex besitzt einige Öffnungen, die ein Eindringen von Fledermäusen grundsätzlich ermöglichen, allerdings ergab eine Überprüfung des Gebäudes keinerlei Spuren (Kot) von Fledermäusen. Es konnten auch keine Nester von Gebäudebrütern nachgewiesen werden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die Planung darf nicht gegen § 42 (1) BNatSchG verstoßen:

- Tötungsverbot besonders geschützter Tierarten
- Störungsverbot streng geschützter Tierarten
- Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten
- Verbot der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung besonders geschützter Pflanzen aus der Natur.

Zum Nachweis der Einhaltung dieser Bestimmungen wurde

eine artenschutzrechtliche Prüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Aufgrund der Potenzialabschätzung ist keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, hingegen zahlreiche häufige in Schleswig-Holstein nicht gefährdete Europäische Vogelarten von dem Vorhaben betroffen. Diese fließen in die artenschutzrechtliche Prüfung ein. Aufgrund der Potenzialabschätzung, der aktuellen Untersuchungen und der anschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung treten innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahmege-
nehmigung gemäß § 43 (8) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

*Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens*

Da die Planung vorsieht, alle Laubgehölze zu erhalten, ist auszuschließen, dass durch die Bautätigkeiten wichtige Lebensräume beeinträchtigt werden.

*Maßnahmen zur Vermeidung
und Minderung*

- Erhalt der Laubbäume entlang der nördlichen und östlichen Grenze
- Ersetzen der Fichtenbestände durch standortgerechte, heimische Laubgehölze

Eine Kompensation im Rahmen der Eingriffsregelung für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist nicht erforderlich.

10.4. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Der Boden ist im Plangebiet bereits stark anthropogen überformt. Beinahe die gesamte Fläche ist mit unterschiedlichen Belägen befestigt. Durch die frühere Nutzung als Lagerflächen für den Baustoffhandel und entsprechend häufiges Befahren ist auch von starken Verdichtungen auszugehen. Zudem ergab ein Bodengutachten (Schnoor + Brauer 2004) Auffüllungen mit anthropogenen Beimengungen wie Kunststoff oder Schlacke- und Ziegelreste in Mächtigkeiten bis zu 6,30 m. Die nachgewiesene Belastung des Bodens erfordert einen flächigen Abtrag der Oberflächenbefestigung (Teufenbereich 0,00 m-ca. 0,15m). Der Sanierungserfolg ist dann zu überprüfen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

*Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens*

Aufgrund der beschriebenen Vorbelastung werden sich die Bautätigkeiten positiv auf das Bodenleben im Plangelungsbereich auswirken, da die Versiegelungsrate bei Umsetzung der Planung stark verringert wird und vorhandene Kontaminationen beseitigt werden.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Verringerung der Versiegelungsrate
- Fachgerechter Schutz des Bodens während der Bautätigkeiten

Kompensationsmaßnahmen bezüglich des Schutzgutes Boden sind nicht erforderlich.

10.5. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Das Bodengutachten ergab Grundwasserflurabstände zwischen 2,10 m und 3,20 m. Aufgrund der vorhandenen Überbauung und Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich besteht derzeit ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine Verringerung der Grundwasserneubildung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Nach Umsetzung der Planungen wird es zu einer deutlichen Verringerung der Versiegelungsrate kommen, so dass sich das Vorhaben positiv auf die Grundwasserneubildungsrate auswirkt.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung vor Ort nicht zu. Da die Versiegelungsrate durch das Bauvorhaben verringert wird, sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

10.6. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Kellinghusen liegt in der gemäßigten Klimazone und ist durch die meeresnahe Lage als ozeanisch einzustufen. Detaillierte Klimadaten liegen für diesen Bereich nicht vor, sind allerdings auch nicht planungsrelevant.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Das Planungsgebiet spielt aufgrund der fast vollständigen Flächenversiegelung keine Rolle als Kaltluftproduzent.

Die geplante Bebauung wird zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft führen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die Festsetzungen für die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Begrenzung des Maßes der baulichen Dichte werden Aufheizeffekte und die Verringerung der Luftfeuchte minimiert.

Verbleibende Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind in Verbindung mit den festgesetzten Anpflanzungen nicht zu erwarten. Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ist nicht gegeben.

10.7. Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Derzeit wird das Planungsgebiet durch das leerstehende Gebäude und den verbrachenden Charakter der Fläche geprägt und stellt somit eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Von Bedeutung für das Landschaftserleben sind die angrenzenden Gehölzstrukturen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung der Planungen, die eine naturnahe hochwertige Freiraumgestaltung innerhalb der Öko-Siedlung vorsehen, führen zu einer deutlichen Aufwertung des Ortsbildes im Plangeltungsbereich. Die geplanten Häuser fügen sich harmonisch in die umgebende Landschaft ein. Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft durch die Planungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Begrenzung der Gebäudehöhen

10.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige eingetragene Kulturdenkmale, es handelt sich vorwiegend um Villen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planungen haben keine Auswirkungen auf die genannten Kulturdenkmale.

10.9. Kenntnis- und Prognoselücken

Aus heutiger Sicht bestehen keine Kenntnis- und Prognoselücken, die zur Beurteilung erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich wären.

10.10. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gem. § 4c BauGB besteht die Verpflichtung der Stadt zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Für die Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung Maßnahmen vorgesehen:

10.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Fläche des Plangeltungsbereiches soll zu einem ökologischen Wohngebiet entwickelt werden. Es handelt sich um die Flächen eines ehemaligen Zimmereibetriebes und Baustoffhandels.

Auf dem Gelände befindet sich ein leerstehender Gebäudekomplex, die Flächen sind fast vollständig befestigt. Im

östlichen Teil des Plangebietes hat sich auf den Grand-Flächen eine lückige Ruderalvegetation entwickelt. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von großen Laubbäumen umgeben. An der östlichen Grenze verläuft zudem eine ca. 40 m lange Fichtenreihe.

Die Auswirkungen der Planungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich folgendermaßen dar:

Bezüglich des Schutzgutes Mensch bzw. der menschlichen Gesundheit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs und damit einhergehend der Lärmbelastung zu rechnen ist. Eine Verschlechterung der Erholungseignung der Umgebung ist ebenfalls auszuschließen.

Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung und Flächenversiegelung kommt es nur zu einem geringen Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen sind die geringwertigen Ruderalfluren. Negative Auswirkungen auf die wertvollen Gehölzbestände in den Randbereichen werden durch entsprechende Festsetzungen zu deren Erhalt verhindert.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden. Da die Fläche bereits fast vollständig versiegelt ist, führt die Umsetzung der Planungen zu einer deutlichen Verringerung der Versiegelungsrate. Dies wirkt sich auch auf das Schutzgut Wasser positiv aus. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planungen nicht betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird derzeit durch die Branche als Beeinträchtigung erlebt, die Umsetzung der Planungen führt zu einer Aufwertung des Planungsgebietes. Negative Auswirkungen auf die umgebende Landschaft sind aufgrund der Eingrünung des Wohngebietes auszuschließen.

Im Umfeld des Plangeltungsbereichs befinden sich einige als Kulturdenkmal eingetragene Villen, die allerdings von den Planungen nicht betroffen sind.

11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Derzeit ist das Planungsgebiet fast vollständig versiegelt. Bei Umsetzung der Planungen auf der Gesamtfläche von 1,2 ha bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die maximal zulässige Versiegelungsfläche inklusive der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % 5.400 m². Das bedeutet eine Entsiegelung von ca. 6.600 m² mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Das Vorhaben hat wie oben dargelegt keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensge-

meinschaften, Klima und Landschaftsbild zur Folge.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich kein Kompensationsbedarf für die Planungen ergibt.

12 Prüfung der FFH-Verträglichkeit

12.1. FFH-Vorprüfung

Für Pläne, die ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung der Verträglichkeit dieser Pläne mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Zunächst ist in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura-2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

12.2. Beschreibung des FFH-Gebietes

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Niederungsbereich der Stör, der Fluß verläuft in ca. 25 m Entfernung. Dieser Flußabschnitt ist als FFH-Gebiet Mittlere Stör, Bramau und Bünzau (2024-391) deklariert. Er umfaßt die Stör sowie die Bramau und Bünzau als ihre Zuflüsse sowie einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen.

Das Störsystem repräsentiert ein großes zusammenhängendes Fließgewässersystem der Altmoränen- und Sanderlandschaft. Es hat besondere Bedeutung als Laichplatz und Aufwuchsgebiet für das Meer-, Fluss- und Bachneunauge.

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

- Das FFH-Gebiet repräsentiert den Lebensraumtyp „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion“.

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

- Von besonderer Bedeutung sind Meerneunaue und Flussneunaue, von Bedeutung sind Rapfen, Bachneunaue.

12.3. Erhaltungsziele

Von übergreifender Bedeutung ist die Erhaltung von naturnahen Fließgewässerzuständen. Hierzu zählen die Erhaltung

- unverbaute, unbegradigte oder sonst wenig veränderter oder regenerierter Fließgewässerabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung, Stauwerke, Wasserausleitungen,
- der natürlichen Fließgewässerdynamik,
- von weitgehend natürlichen Sedimentations- und Strömungsverhältnissen,
- barrierefreier Wanderstrecken zwischen Meer und

- Flussoberläufen,
- von Kontaktlebensräumen wie offenen Seitengewässern, Quellen, Bruch- und Auwäldern, Röhrichten, Seggenriedern, Hochstaudenfluren, Streu- und Nasswiesen und der funktionalen Zusammenhänge.

Ziele für Arten von besonderer Bedeutung:

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der Arten von besonderer Bedeutung. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Erhaltung

- sauberer Fließgewässer mit kiesig-steinigem Substrat,
- möglichst geringer anthropogenen Feinsedimenteinträge in die Laichgebiete,
- eines der Größe und Beschaffenheit des Gewässers entsprechenden artenreichen, heimischen und gesunden Fischbestandes in den Neunaugen-Gewässer insbesondere ohne dem Gewässer nicht angepassten Besatz mit Forellen sowie Aalen und
- bestehender Populationen.

Ziele für Lebensraumtypen und Arten von Bedeutung:

Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes des/r Lebensraumtyps und Arten von Bedeutung. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Erhaltung

- des biotopprägenden, hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustandes.
- sauberer Fließgewässer mit kiesig-steinigem Substrat,
- eines weitgehend natürlichen hydrophysikalischen und hydrochemischen Gewässerzustandes,
- möglichst geringer anthropogener Feinsedimenteinträge in die Laichgebiete,
- eines der Größe und Beschaffenheit des Gewässers entsprechenden artenreichen, heimischen und gesunden Fischbestandes in den Bachneunaugen-Gewässern insbesondere ohne dem Gewässer nicht angepassten Besatz mit Forellen sowie Aalen,
- eines natürlichen Beutefischspektrums (1130),
- bestehender Populationen.

12.4. Prognose zu erwartender Beeinträchtigungen

Die Planungen sehen vor, auf dem brachliegenden Gelände der ehemaligen Zimmerei und des Baustoffhandels eine ökologische Wohnsiedlung zu entwickeln. Die derzeit fast vollständig versiegelten Flächen werden zu einem großen Teil wieder entsiegelt und tragen dazu bei, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu steigern.

Die vorhandenen Laubgehölze werden alle erhalten und per Festsetzung dauerhaft gesichert. Die an der östlichen Grenze verlaufende Fichtenreihe wird entfernt und durch standortgerechte, heimische Laubgehölze ersetzt, was zu

einer ökologischen Aufwertung des Gebietes führt.
Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen außerhalb des Plangel-
tungsbereichs führen könnten, finden nicht statt. Auch die
vorgesehenen Nutzungen führen zu keinen Beeinträchti-
gungen des Natura-2000-Gebietes.

12.5. Fazit

Insgesamt gesehen führt die FFH-Vorprüfung zu dem Er-
gebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-
Gebietes Mittlere Stör, Bramau und Bünzau auszuschlie-
ßen ist.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Stadt Kellinghusen, den 23.03.2010


1. stv. Bürgermeister

l.v. Malte Wicke
1. stv. Bürgermeister