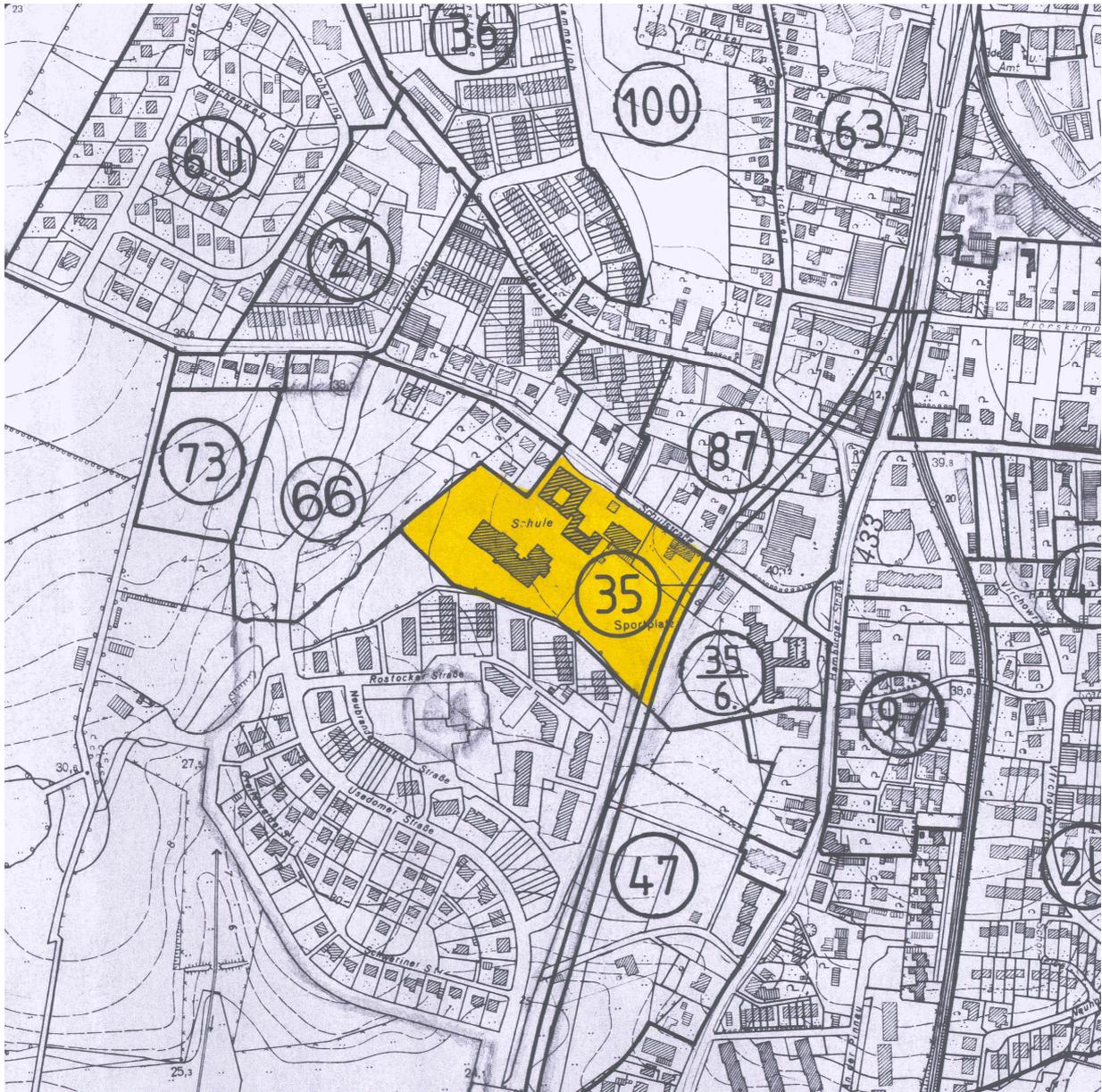


**B E G R Ü N D U N G**  
**Z U M**  
**B E B A U U N G S P L A N N R. 3 5 „ S C H U L S T R A ß E “**  
**8. Ä N D E R U N G**  
**D E R G E M E I N D E H E N S T E D T - U L Z B U R G**



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	3
2.0 PLANUNGSZIELE.....	3
3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES .....	5
5:0 VERKEHR.....	6
6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN.....	7
7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS.....	8
8.0 UMWELTBERICHT.....	8

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches, neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818.

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 19.02.2002 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 35 „Schulstraße“ für das Gebiet südlich der Schulstraße - nördlich des Kunstrasenfeldes - östlich der Grundschule Ulzburg - westlich der AKN - im Ortsteil Ulzburg - zu ändern.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004 I 2414; zuletzt geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 I 1818.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Katasteramtes Bad Segeberg.

## **1.2 Bestand und Lage des Gebietes**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Im westlichen Planbereich gliedert sich die Grundschule Ulzburg an. Die östlich vorhandene Bebauung besteht aus Gebäuden für die kirchliche Nutzung, dazwischen verläuft die AKN-Strecke in Troglage. Südlich befindet sich ein Kunstrasenfeld für den Grundschulsport.



## 2.0 Planungsziele

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.05.2006 beschlossen, für das Gebiet südlich der Schulstraße - nördlich des Kunstrasenfeldes - östlich der Grundschule Ulzburg - westlich der AKN - im Ortsteil Ulzburg - den Bebauungsplan Nr. 35 „Schulstraße“ 8. Änderung aufzustellen.

Die Änderung dient dazu, notwendige Gemeinbedarfsflächen der Gemeinde im Bereich Ulzburg sicherzustellen. Geplant ist die Ursprünglich als Mischgebiet ausgewiesene Flächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 als Erweiterungsfläche für die DRK-Sozialstation auszuweisen.

Der DRK-Kreisverband ist seit Jahrzehnten Träger der Sozialstation Henstedt-Ulzburg.

Nunmehr beabsichtigt das DRK ein Haus für Senioren Wohngruppen zu errichten. Hierfür werden rund 826 m<sup>2</sup> zusätzliche Grundstücksfläche benötigt. Die zentrale Lage des gemeindeeigenen Grundstückes in der Schulstraße hat das DRK veranlasst, sich für diesen Standort zu entscheiden.

In jeder Wohngruppe gruppieren sich drei 2-Zimmer-Appartements um eine Wohnküche. Die gemeinschaftliche Betreuung der Betreuungsbedürftigen erfolgt ggf. nur durch eine der nicht betreuungsbedürftigen Bewohner in der Wohnküche.

Im Verbund mit der Sozialstation ist eine tagesstrukturierende Betreuung der Bewohner und auch anderer Senioren möglich.

Es wird Wohnraum für bis zu 34 Senioren geschaffen.

In der Wohngruppe können 3 Betreuungsbedürftige durch einen weiteren Bewohner betreut werden, ohne dass extra Betreuungskosten anfallen.

Durch die Anbindung an die Sozialstation ist über den ganzen Tag die fachliche Anbindung sicher gestellt.

Die Sicherstellung des Betreuungsbedarfes durch die Bewohner der Seniorenwohnungen selbst, reduziert die Betreuungskosten deutlich. Im Verbund mit der Tagesbetreuung, besteht immer die Möglichkeit auf die Betreuung durch Fachkräfte zurück zu greifen.

Die durch die Bewohner selbst getragene Betreuungsleistung fördert das Selbstverständnis von zu Betreuenden und Betreuern.

Da die Sozialstation auch im Auftrage der Gemeinde tätig ist und die Wahrnehmung dieser Aufgaben notwendig ist, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Station an diesem Standort geschaffen.

### **3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. "Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI). Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen" (Regionalplan für den Planungsraum I).

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Schulstraße“ stellt der Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen dar.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

### **4.0 Entwicklung des Planes**

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

Der Plangeltungsbereiches wird entsprechend der zukünftigen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### **4.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**

Um den Anforderungen zur Ausnutzung der Flächen Rechnung zu tragen, ist eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der GRZ ist sichergestellt, dass nennenswerte Abweichungen bzw. Überschreitungen nicht notwendig sind.

#### **4.4 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, wird nicht vertiefend geregelt, um den besonderen Ansprüchen dieses Projektes gerecht zu werden. Die vorhandenen Festsetzungen werden mit dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig.

### **5.0 Verkehr**

#### **5.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung und innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Schulstraße.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens i.V.m. dem Stellplatzerlass Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

## 5.3 ÖPNV (AKN)

1. Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.
2. Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten. An dem nach dem Wasserrecht vorgesehenen förmlichen Verfahren zur Festlegung von Einzelheiten der Begrünung wird deshalb gebeten, die AKN zu beteiligen. Als Grundlage aller materiellen Regelungen für derartige Maßnahmen gilt der Veranlassergrundsatz.
3. Auf dem Grundstück der Gemeinde Henstedt-Ulzburg befinden sich Rückverankerungen des AKN-Trogbereiches. Für die Nutzung des Grundstückes zu diesem Zweck ist das Grundstück mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der AKN belastet. Jegliche Gründungs- bzw. Erdbauarbeiten (Fundamente/Keller) sind mit der AKN vor Durchführung der Maßnahme abzustimmen. Der Bauantrag für die DRK-Sozialstation ist im Vorwege mit der AKN abzustimmen.
4. Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.
5. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
6. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen wird um die Beteiligung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landes-eisenbahnverwaltung -, Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg, im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung gebeten.

## 6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

d) Oberflächenentwässerung

In den Randbereichen und auf den versiegelten Flächen ist die Einleitung des Oberflächenwassers in das vorhandene und zu ergänzende Entwässerungssystem vorgesehen.

Das Niederschlagwasser von Verkehrsflächen wird abgeführt. Die hierfür erforderlichen hydraulischen Nachweise werden im Zuge der Entwurfsplanung zur Genehmigung der Einleitung in den Vorfluter beigebracht.

e) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

## **7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

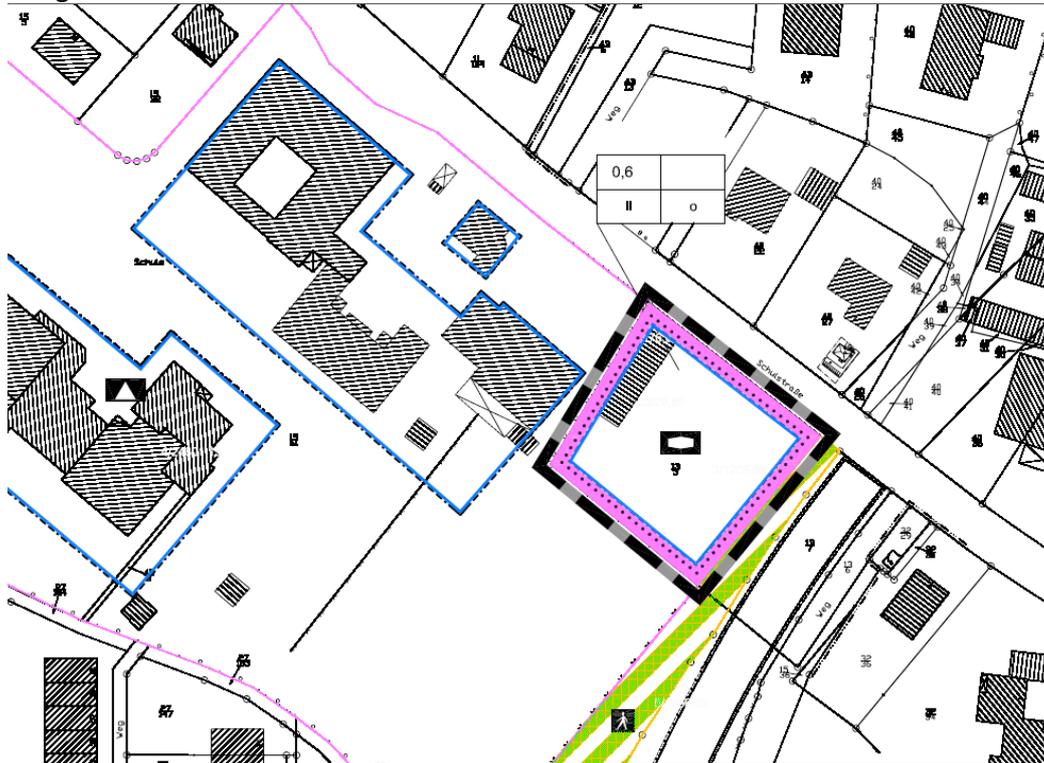
Die Festsetzungen der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

## 8.0 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### 1. Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Die Änderung dient dazu, notwendige Gemeinbedarfsflächen der Gemeinde im Bereich Ulzburg sicherzustellen. Geplant ist die Ursprünglich als Mischgebiet ausgewiesene Flächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 als Erweiterungsfläche für die DRK-Sozialstation auszuweisen.



Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwä-

gung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

### a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Bauerwartungsland dar. Die Fläche steht für eine sofortige Bebauung bereit.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, dieser ist ausgleichspflichtig. Ein zusätzlicher Eingriff stellt die Festsetzung der zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen dar.

#### a.1) Bestand

##### *Naturraum*

Das Plangebiet ist Bestandteil der Schleswig-Holsteinischen Geest und kann naturräumlich der Untereinheit Hamburger Ring zugeordnet werden.

Die Höhen im Plangebiet liegen bei etwa 38 m üNN.

##### *Geologie und Böden*

Die Geestflächen werden von dem weichseleiszeitlichen Harksheider Sander gebildet. Er besteht aus glazifluviatilen, d.h. von Schmelzwasser transportierten, sandigen Ablagerungen, die die Moränen der vorhergegangenen Saale-Eiszeit überdeckt haben.

Auf dieser geologischen Grundlage sind im Zuge der Bodenentwicklung vergleyte Podsol-Braunerden und Podsole entstanden. Die Böden wurden im Rahmen der Bodenbearbeitung verändert:

Es entstanden humose Pflughorizonte, der Nährstoff- und Wasserhaushalt wurde mittels Drainage und Düngung modifiziert, z.T. wurde der Boden durch Überbauung bzw. Versiegelung komplett überformt.

##### *Wasserhaushalt*

Im Bereich des Plangebietes kann aufgrund der Lage des Gebietes der Grundwasserhorizont bei ca. 30 m vermutet werden. Diese Tiefe wurde im Zuge der AKN - Bauarbeiten für die benachbarten Bereiche der Bebauungsplanänderung ermittelt. Das Vorkommen von Schichtenwasser in einer Tiefe von 5,40 m kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### *Klima*

Die Geestflächen weisen ein ausgeglichenes Lokalklima auf, das vom schleswig-holsteinischen Großklima nicht in stärkerem Maße abweicht (Offenland-Klimatyp).

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,5°C, im Januar 0,5°C und im Juli 16,5°C.

Die Niederschläge erreichen ca. 800 mm/Jahr

### *Heutige potentielle natürliche Vegetation*

Die heutige potentiell natürliche Vegetation (abgekürzt: hpnV, d.h. diejenige Vegetation, die sich ohne weiteren anthropogenen Einfluss einstellen würde) ist auf den sandigen und lehmigen Ablagerungen der Eichen-Birkenwald (*Betulo - Quercetum*) im Übergang zum Eichen-Buchen-Wald (*Violo- Quercetum*) mit folgenden Hauptgehölzarten:

Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i> (insbesondere als Pioniergehölz)
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i> (Pioniergehölz auf etwas besseren Böden)
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>

(Landschaftsplan 1998)

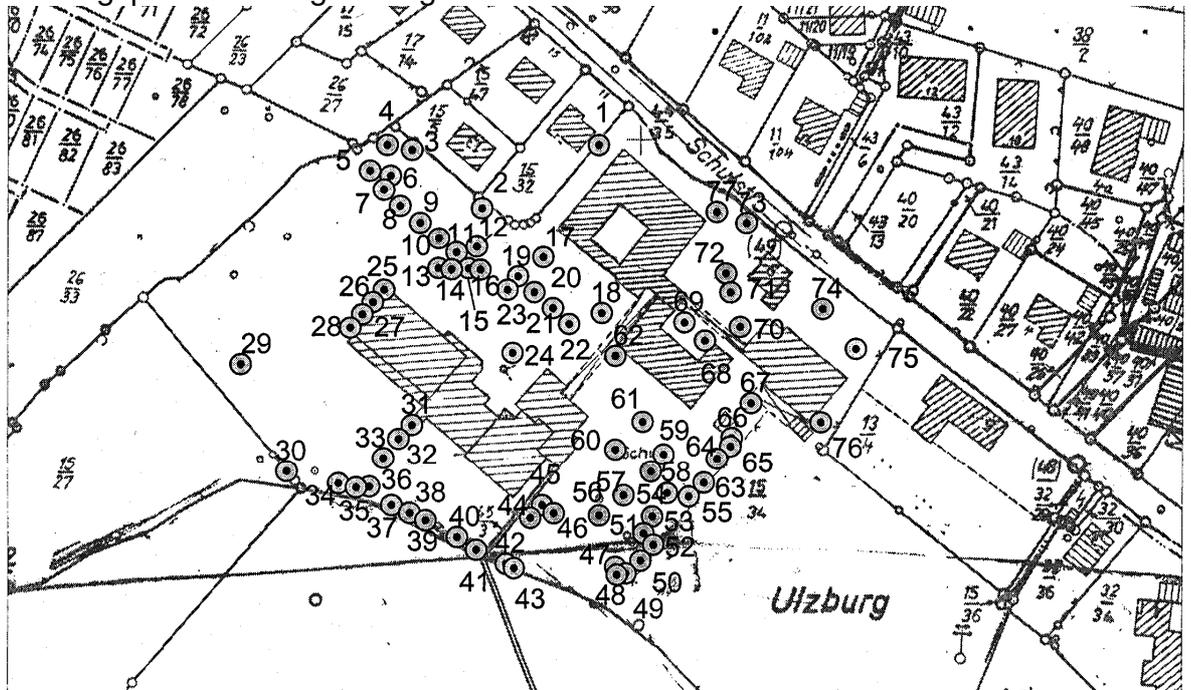
## Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind die Flächen als Flächen für Gemeinbedarf und Wohnbauflächen dargestellt. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden (vgl. Landschaftsplan).



## Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft

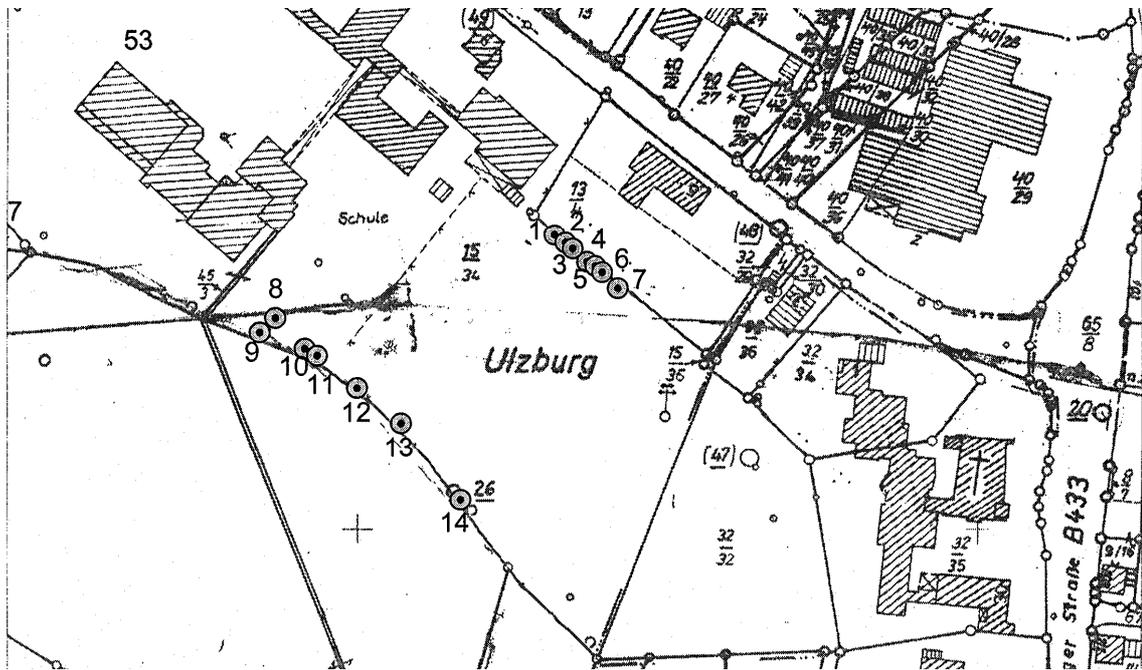
Das Plangebiet lässt sich in unterschiedliche Nutzungsstrukturen untergliedern. Im Plangebiet sind verschiedene großkronige Gehölze vorhanden. Diese sind durch das Baumkataster der Gemeinde erfasst. Eine Festsetzung durch die Bebauungsplanänderung erübrigt sich.



Lfd. Nr.	Baum- Art	Schule Ulzburg
1	Acer campestre:	Feld-Ahorn
2	Qercus robur	Stiel-Eiche
3	Qercus robur	Stiel-Eiche
4	Qercus robur	Stiel-Eiche
5	Qercus robur	Stiel-Eiche
6	Qercus robur	Stiel-Eiche
7	Qercus robur	Stiel-Eiche
8	Qercus robur	Stiel-Eiche
9	Qercus robur	Stiel-Eiche
10	Qercus robur	Stiel-Eiche
11	Qercus robur	Stiel-Eiche
12	Qercus robur	Stiel-Eiche
13	Pyrus communis	Hausbirne
14	Pyrus communis	Hausbirne
15	Pyrus communis	Hausbirne
16	Pyrus communis	Hausbirne
17	Betula pendula	Sand-Birke
18	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
19	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
20	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
21	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
22	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
23	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
24	Acer saccharinum	Silber-Ahorn

25	Sorbus aucuparia	<i>Gemeine Eberesche</i>
26	Sorbus aucuparia	<i>Gemeine Eberesche</i>
27	Sorbus aucuparia	<i>Gemeine Eberesche</i>
28	Sorbus aucuparia	<i>Gemeine Eberesche</i>
29	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
30	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
31	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
32	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
33	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
34	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
35	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
36	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
37	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
38	Quercus petraea	<i>Trauben-Eiche</i>
39	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
40	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
41	Quercus petraea	<i>Trauben-Eiche</i>
42	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
43	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
44	Fraxinus excelsior	<i>' Westhof s Glorie'</i>
45	Fraxinus excelsior	<i>' Westhof s Glorie'</i>
46	Fraxinus excelsior	<i>'Westhof's Glorie'</i>
47	Sorbus aucuparia	<i>Gemeine Eberesche</i>
48	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
49	Carpinus betulus	<i>Gemeine Hainbuche</i>
50	Carpinus betulus	<i>Gemeine Hainbuche</i>
51	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
52	Carpinus betulus	<i>Gemeine Hainbuche</i>
53	Quercus robur	<i>Stiel-Eiche</i>
54	Acer pseudoplatanus	<i>Berg-Ahorn</i>
55	Alnus glutinosa	<i>Schwarz-Erle</i>
56	Ginkgo biloba	<i>Ginkgobaum</i>
57	Ginkgo biloba	<i>Ginkgobaum</i>
58	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>
59	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>
60	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>
61	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>
62	Acer ginnala	<i>Feuer-Ahorn</i>
63	Acer pseudoplatanus	<i>Berg-Ahorn</i>
64	Sorbus aucuparia	<i>Gemeine Eberesche</i>
65	Carpinus betulus	<i>Gemeine Hainbuche</i>
66	Carpinus betulus	<i>Gemeine Hainbuche</i>
67	Acer platanoides	<i>Spitz-Ahorn</i>
68	Acer pseudoplatanus	<i>Berg-Ahorn</i>
69	Acer pseudoplatanus	<i>Berg-Ahorn</i>
70	Acer saccharinum 'Wieri	<i>'Sorte vom Silber-Ahorn</i>
71	Betula pendula	<i>Sand-Birke</i>
72	Betula pendula	<i>Sand-Birke</i>
73	Carpinus betulus	<i>Gemeine Hainbuche</i>
74	Acer campestre	<i>Feld-Ahorn</i>

75	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
76	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
77	Crataegus laevigata	'Paul's Scarlet' Rotdorn



Lfd. Nr.	Baum- Art	Sportplatz Ulzburg
1	Pinus nigra	<u>Österreichische Schwarz-Kiefer</u>
2	Salix caprea	Sal-Weide
3	Pinus nigra	Österreichische Schwarz-Kiefer
4	Pinus nigra	Österreichische Schwarz-Kiefer
5	Acer campestre	Feld-Ahorn
6	Pinus nigra	Österreichische Schwarz-Kiefer
7	Pinus nigra	Österreichische Schwarz-Kiefer
8	Quercus robur	Stiel-Eiche
9	Quercus robur	Stiel-Eiche
10	Quercus robur	Stiel-Eiche
11	Quercus robur	Stiel-Eiche
12	Quercus robur	Stiel-Eiche
13	Quercus robur	Stiel-Eiche
14	Quercus robur	Stiel-Eiche

Das Vorkommen besonderer Standortbedingungen (Bodenfeuchte) findet sich nicht in der vorhandenen Vegetation wieder.

Das Plangebiet hat aufgrund der vorhandenen Nutzung eine Bedeutung für die Naherholung (Sport), die durch die Bebauungsplanänderung nicht eingeschränkt wird.

#### *Weitere Einflüsse auf Schutzgüter oder den Menschen*

Darüber hinausgehende Faktoren die sonstige Schutzgüter oder den Menschen negativ beeinflussen können, sind nicht bekannt.

### **Geplantes Vorhaben**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen bestehende Gemeinbedarfsflächen erweitert werden.

### **Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Im naturwissenschaftlichen Sinne ist ein Ausgleich oder Ersatz für verloren gegangene Leistungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht möglich. Mit der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird versucht, die Beeinträchtigungen im sachlichen und örtlichen Zusammenhang zu kompensieren. Daher sind die nachfolgenden Ausführungen nicht als „ökologische“, sondern als eine qualitative und quantitative Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu sehen.

#### Bestimmung des Eingriffs

Eingriffsrelevant sind die Flächen, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Nicht bilanziert werden die vorhandenen Gebäude, Wege und Zufahrten.

#### Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind hauptsächlich Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Runderlass MI/MUNF.

Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine Entsiegelung. Wenn dies nicht möglich ist, sollen gemäß Runderlass MI/MUNF intensiv genutzte Flächen in natur-betonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen im Verhältnis 1:0,5.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, den Umfang der geplanten Versiegelung zu errechnen:

Es werden 827 m<sup>2</sup> Flächen für Mischgebiete in Gemeinbedarfsfläche umgewandelt. Die festgesetzte GRZ wird von 0,4 auf 0,6 erhöht.

Daraus errechnet sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 331 m<sup>2</sup>. Davon wurden bereits 167 m<sup>2</sup> den Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 53 „Kiefernweg“ zugeordnet. Die zusätzlich notwendigen 167 m<sup>2</sup> werden ebenfalls

diesen Flächen zugeordnet. Diese Flächen sind als Sukzessionsfläche festgesetzt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kann das Seniorenwohnprojekt initialisiert werden. Die Veränderung der Baugrenzen und die Erhöhung der GRZ führen zu einer weiteren Inanspruchnahme des Bodens.

Bei Nichtdurchführung, wird das Planungsziel nicht erreicht. Damit wird die notwendige Wohnraumversorgung pflegebedürftiger Menschen im Ortsteil Ulzburg verschlechtert, da es keine Flächen in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Sozialstation mehr gibt.

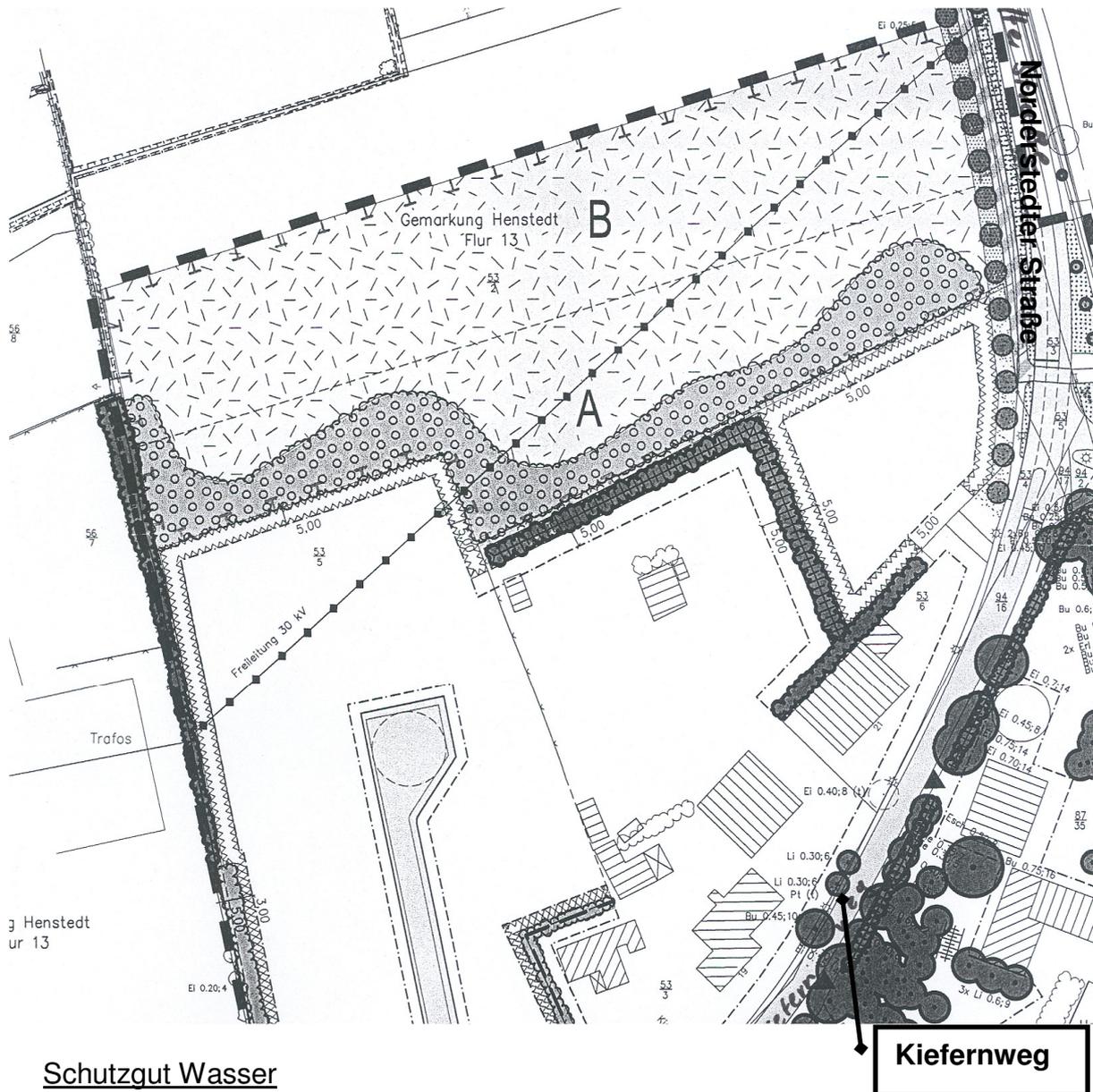
c) Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Ausgleichsmaßnahme ist geplant:

Es werden insgesamt 331 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde zur Kompensation heran gezogen. Diese Flächen liegen im Bereich des GOP zum Bebauungsplan Nr. 53 „Kiefernweg“. Es handelt sich um die Ausgleichsfläche „B“ die eine sukzessive Nutzung der Flächen vorsieht.

- Die Ausgleichsfläche „B“ ist insgesamt 18.900 m<sup>2</sup> groß. Sie wird auf ca. 3.800 m<sup>2</sup> mit Gehölzen bepflanzt, die Restfläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Vorhandene Drainagen sind so weit wie möglich unwirksam zu machen.

Der Boden auf diesen Flächen kann sich zukünftig unbeeinflusst von landwirtschaftlicher Bearbeitung (Düngung, Pestizideinsatz, Maschineneinsatz, Drainage) entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Bodens wird aufgewertet und somit die versiegelungsbedingten Funktionsverluste ausgleichen.



### Schutzgut Wasser

Das im Baugebiet anfallende Wasser ist als normal verschmutzt anzusehen. Gemäß Runderlass MI/MUNF gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser nur als ausgeglichen, wenn das für dieses Wasser gebaute Regenrückhaltebecken naturnah ausgestaltet wird. Dieses ist der Fall (Regenrückhaltebecken Wedentwiete).

### Schutzgut Klima und Luft

Die Eingriffe liegen (gemäß Erlass) unter der Erheblichkeitsschwelle. Es ist daher kein Ausgleich erforderlich.

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und Wald

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung der Gehölzbestände durch den Bau der geplanten Häuser gilt durch das Anpflanzungsgebot der zusätzlichen Bäume für zusätzliche Stellplätze als ausgeglichen.

## Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht stärker in Mitleidenschaft gezogen als dies durch den Ursprungsbebauungsplan bereits der Fall gewesen wäre. Eine zusätzliche Bilanzierung erübrigt sich.

- d) Anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Andere Planungsmöglichkeiten sind in diesem Fall (Änderungsplanung) nicht denkbar, die Planung ist nur an dieser Stelle durchführbar.

### **3. zusätzliche Angaben**

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Der gemeinsame Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt – IV 810 – 510.335 / XI 350 – 5120 vom 8. November 1994: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - §§ 8a bis 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und §§ 6 bis 10 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)

und der gemeinsame Runderlass des Innenministers und der Ministerin für Umwelt, Natur und Forsten, Entwurf 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht,

wurden zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen verwendet.

Es wurden im Wesentlichen die vorhandenen Datenquellen genutzt. Zusätzliche Gutachten wurden in Bezug auf die Erhebung der Flora, Fauna und des Biotopverbundes herangezogen. Diese wurden bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 1. Änderung gefertigt.

- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Folgende Instrumente werden zur Überwachung der Maßnahmen eingesetzt:

- Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Mit Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird der Stand der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgestellt. Das Ökokonto wird einmal jährlich aktualisiert und spiegelt den Ist-Zustand der geplanten Maßnahmen wieder.

- Grünflächenkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Hier werden alle öffentlichen Grünflächen, die im Innenbereich des Gemeindegebietes liegen, registriert.

- Baumkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Anzupflanzende Einzelbäume werden in das Baumkataster übernommen. Durch Baumkontrollen wird der Vitalitätszustand der Bäume festgestellt. Bei Schädigung der Bäume werden Maßnahmen zur Wiederherstellung der Vitalität ergriffen. Die Kontrollen werden zweimal im Jahr durchgeführt.

- Forstbetriebsgutachten der Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg

Die Forstbetriebsgemeinschaft prüft jährlich den Zustand der Waldflächen in Henstedt-Ulzburg. Hier werden auch die Maßnahmen der Flächen der Aufforstung und Waldumbau koordiniert. Die Ergebnisse werden im Forstbetriebsgutachten, inklusive von Maßnahmen zur Verbesserung einzelner Flächen, dargestellt.

- Knickkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Das Knickkataster der Gemeinde gibt Auskunft über den Zustand vorhandener Knicks und wird in unregelmäßigen Abständen aktualisiert. Daraus werden die Maßnahmen zur Knickpflege in Zusammenarbeit mit der UNB abgeleitet.

- Berichtswesen für den Umwelt- und Planungsausschuss - Planungsstände u. Bauzustände Grünplanung u. Umwelt

Der Umwelt- und Planungsausschuss wird vierteljährlich über den Sachstand zur Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen informiert.

Inhalte des Berichtes sind:

- Art der Maßnahme
- Stand der Planung
- Stand von Ausschreibung und Auftragsvergabe
- Stand der Ausführung

Durch diese Maßnahmen ist die notwendige Kontrolle für die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt gewährleistet.

### c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### *Ziel der Planung*

Die Änderung dient dazu, notwendige Gemeinbedarfsflächen der Gemeinde im Bereich Ulzburg sicherzustellen. Geplant ist die Ursprünglich als Mischgebiet ausgewiesene Flächen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 als Erweiterungsfläche für die DRK-Sozialstation auszuweisen.

#### *Istzustand*

Das Gebiet ist voll erschlossen.

#### *Prognose*

Das Schutzgut Boden wird zusätzlich erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Hier sind insbesondere ausgewiesene Baulandflächen betroffen. Dies wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt.

Ein Neueingriff in das bestehende Landschaftsbild wird sich nicht ergeben.

*Alternative Möglichkeiten:*

Da es sich um eine Änderungsplanung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, gibt es keine sinnvolle Planungsalternative.

*Überwachung*

Die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Entwicklung der Umweltgüter wird durch geeignete Mittel und Methoden regelmäßig überprüft.

*Ergebnis*

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Maßnahme zu einer vollständigen qualitativen und quantitativen Kompensation der Eingriffe führt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 19.12.2006

L.S.

gez. Volker Dornquast  
Bürgermeister