



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I Grundlagen .....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand.....	2
1.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen - .....	3
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Städtebauliche Planung.....</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	5
3.4 Gestalterische Festsetzungen.....	6
3.5 Grünordnerische Belange und Aussagen zum Artenschutz.....	6
<b>4 Lärmimmissionen .....</b>	<b>17</b>
<b>5 Verkehrserschließung.....</b>	<b>17</b>
<b>6 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>19</b>
6.1 Trinkwasser .....	19
6.2 Schmutzwasser.....	19
6.3 Oberflächenentwässerung.....	19
6.4 Vorbeugender Brandschutz.....	19
6.5 Stromversorgung.....	20
6.6 Gas- / Wärmeversorgung.....	20
6.7 Abfallbeseitigung .....	20
6.8 Telekommunikation .....	20
6.9 Denkmalschutz.....	21
6.10 Städtebauliche Flächenbilanz .....	21
<b>7 Umweltbericht (Landschaftsplanung Jacob) .....</b>	<b>22</b>
7.1 Einleitung .....	22
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	23
7.3 Zusätzliche Angaben .....	28
7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
<b>8 Kosten .....</b>	<b>30</b>

# I Grundlagen

## I.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 07.11.2011 beschlossen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Schulstraße“ aufzustellen.

Im Geltungsbereich der 9. Änderung gelten derzeit die Festsetzungen der 6. Änderung, die seit dem 04.09.1997 rechtsverbindlich ist. Nach in Kraft treten der 9. Änderung werden die Festsetzungen aus der 6. Änderung überplant.

Der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Wilfried Patzelt vom Februar 2012 im Maßstab 1 : 500.

## I.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht mit Aussagen zum Artenschutz werden durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg, erstellt.

## I.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Planänderungsbereich befindet sich in räumlich zentraler Lage rund 600 Meter südlich des Ortszentrums von Henstedt-Ulzburg. Im Norden wird der Plangeltungsbereich durch die Schulstraße begrenzt, die zukünftig als Erschließungsstraße des Plangebietes dient. Südöstlich schließen sich die Kreuzkirche mit weiteren kirchlichen Einrichtungen in einem langgestreckten Gebäudekomplex sowie im Süden einige Einfamilienhäuser an. Im Westen befindet sich ein öffentlicher Weg, der an die Bahnlinie der AKN angrenzt, die sich auf Höhe des Plangeltungsbereichs bereits in einer Troglage befindet, um unterhalb der Schulstraße in den Bahntunnel zum AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg einzufahren. Bezüglich der Nutzungen in der Umgebung sind diese durch eine gemischte Struktur geprägt.

Der Plangeltungsbereich ist großteils unbebaut. In den letzten Jahren hat sich auf den unbebauten Teilen ein größerer Gehölzbestand gebildet. An der Schulstraße befindet sich ein ehemaliges Feuerwehrgerätehaus. Der östliche Teil des Geltungsbereichs umfasst einen Teil der kirchlichen Einrichtungen und Gebäude der Kreuzkirche. Der Geltungsbereich stellt auf Grund seiner zentralen Lage ein erhebliches Nachverdichtungspotential dar.



Der Plangeltungsbereich der 9. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Größe von rund 1 ha.

#### **I.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen - Regionalplan**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern I. 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 unter anderem von Gemeinbedarfseinrichtungen und geeigneten Wohnbauflächen gerecht werden. Hierzu gehört auch auf Grund des demographischen Wandels die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum. Die im Zuge der 9. Änderung geplante Kinderbetreuungseinrichtung soll die Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Henstedt-Ulzburg abdecken.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Schulstraße“ ist an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung angepasst.

#### **Flächennutzungsplan**

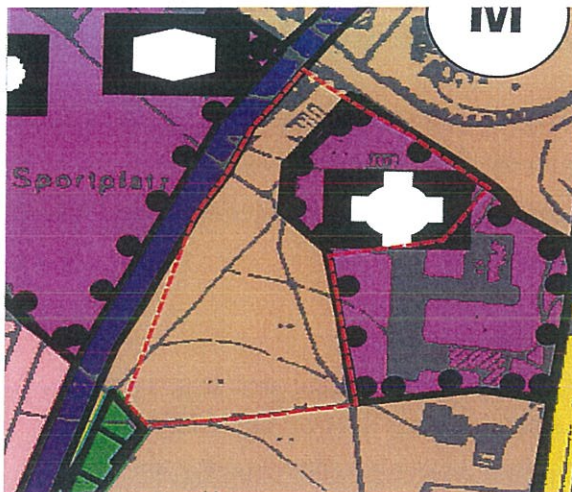


Abbildung 1: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung (in Rot)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für den Geltungsbereich der 9. Änderung stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und Flächen für Gemeinbedarf dar. Durch die 9. Änderung wird die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, Mischgebiet, und Gemeinbedarfsfläche der 6. Änderung nicht verändert. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

## **2 Anlass und Ziele**

Anlass für die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung ist das Ziel der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, das Angebot an seniorengerechtem Wohnraum mit

entsprechenden seniorengerechten Dienstleistungen in geeigneten, d.h. infrastrukturell gut versorgten Bereichen, zu erhöhen, um auch für die älteren Bewohner der Gemeinde attraktive Wohnangebote zu schaffen.

Im vorliegenden Fall gibt es einen konkreten Vorhabenträger, der am Bau von zwei Gebäuden mit seniorengerechten und betreuten Wohnungen im Plangebiet interessiert ist. In den beiden Gebäuden sollen 35 Wohneinheiten errichtet werden. Des Weiteren entsteht eine Hausgemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen sowie eine Tagespflege. Der Standort ist auf Grund seiner Nähe zur Ortsmitte mit der Haupteinkaufslage an der Hamburger Straße und den gemeindlichen Einrichtungen sowie der fußläufigen Entfernung zum AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg prädestiniert für seniorengerechtes und betreutes Wohnen. Nördlich an das Plangebiet direkt angrenzend befindet sich ein Supermarkt (Vollsortimenter), wodurch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sehr gut ist. Auch die Nutzungsgemischte Umgebung mit unterschiedlichsten Dienstleistungen trägt zum Lagevorteil bei.

Die Gemeinde verfolgt mit der 9. Änderung das Ziel, das bisher unbebaute Grundstück einer Bebauung zuzuführen und somit das vorhandene innerörtliche Nachverdichtungspotential bestmöglich auszunutzen. Mit der 9. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieses zentrumsnahen Gebietes geschaffen. Die rechtswirksamen Festsetzungen aus der 6. Änderung lassen eine Realisierung der geplanten Gebäude und eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung nicht zu. Mit der 9. Änderung soll

- die Änderung der vorhandenen Baufenster
- die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die geplanten Baukörper

vorgenommen werden. Weiteres Ziel ist es, im Zuge der Planaufstellung auch die ökologischen Belange abzarbeiten.

### 3 Städtebauliche Planung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die **Mischgebietsfestsetzung** sowie die festgesetzte **Gemeinbedarfsfläche „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** aus der 6. Änderung übernommen. Die westliche Grenze der Gemeinbedarfsfläche wird an die geänderten Grundstückszuschnitte angepasst, wodurch es zu einer geringen Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche in Richtung Westen kommt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist städtebaulich sinnvoll, da zum einen die neu geplanten Nutzungen allgemein zulässig sind und zum anderen eine ausreichende Flexibilität für eine zukünftige Ansiedlung anderer Mischgebietstypischer Nutzungen verbleibt. Auch die Umgebung ist von einer Nutzungsgemischten Struktur geprägt. Ausgeschlossen werden im Mischgebiet nur die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Gartenbaubetriebe fügen sich auf Grund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht in die innerörtliche Lage ein und stehen der Idee einer baulichen Nachverdichtung entgegen. Eine Tankstellennutzung würde Verkehr anziehen und die geplante und umgebende Wohnnutzung beeinträchtigen.

Auch die Vergnügungsstätten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB werden ausgeschlossen, um die mit diesen Einrichtungen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen, wie z. B. einem Abwertungsprozess, zu verhindern. Mit der gleichen Zielrichtung wird die Ausnahmemöglichkeit gemäß § 5 Abs. 3 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer maximalen Geschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe definiert.

Die für das Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 erlaubt mit der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die Realisierung des Vorhabens. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird zudem das vorhandene Nachverdichtungspotential sinnvoll genutzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die in der 6. Änderung festgesetzte GRZ von 0,4 übernommen.

Die Geschossigkeiten und die Gebäudehöhen sind an das geplante Vorhaben angepasst. Für das nördliche Baufenster wird eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Für das zweite Baufenster ist die Geschossigkeit von einer Zwei- zu einer Eingeschossigkeit abgestuft, um auf die südlich angrenzende Bebauung zu reagieren.

Aufgrund der bewegten Topographie des Plangebietes und der damit verbundenen Problematik einen unteren Bezugspunkt festzulegen, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit einer Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Die Firsthöhe ist somit ausreichend bestimmt.

Für das nördliche Baufenster wird eine maximale Gebäudehöhe von 51,1 m über NHN festgesetzt. Das südliche Baufenster liegt tiefer und hat nur eine Zweigeschossigkeit, hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 47,30 m ü. NHN festgesetzt, für das eingeschossige Gebäudeteil wird eine maximale Gebäudehöhe von 40,2 m ü. NHN festgelegt.

Die Abstände gemäß der Landesbauordnung werden eingehalten, somit sind eine natürliche Belichtung und gesunde Wohnverhältnisse garantiert.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der Verlauf der Baugrenzen in den Mischgebieten ist an die geplanten Gebäudekörper angepasst. Das Baufenster innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist aus der 6. Änderung übernommen.

Der südliche Gebäudekörper weist eine Länge von über 50 Meter, so dass eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Der Baukörper wird in offener Bauweise, d.h. unter Berücksichtigung der seitlichen Grenzabstände, errichtet. Die Länge des Gebäudekörpers darf somit die in der offenen Bauweise auf 50 Meter begrenzte Länge überschreiten.

Die abweichende Bauweise für die Gemeinbedarfsfläche wird unverändert aus der 6. Änderung übernommen.

Für Balkone oder Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschritten

werden, um diese Außenwohnbereiche zu ermöglichen.

### **3.4 Gestalterische Festsetzungen**

Damit sich im Mischgebiet die Neubauten in die ortsübliche Architektur einfügen, wird ein gestalterischer Rahmen festgesetzt. Gemäß der ortsüblichen Fassadenarchitektur sind die Fassaden mit roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu versehen. Damit jedoch eine ausreichende gestalterische Flexibilität besteht, wird aber zugelassen, dass 40% der Gesamtfassade ein anderes Material aufweist. So sind Putzfassaden oder Klinkerfassaden in anderen Farben zulässig. Fassaden in gemischten Materialien finden sich im Ortsbild von Henstedt-Ulzburg immer wieder, so dass sich ein Neubau mit den festgesetzten gestalterischen Festsetzungen in das Ortsbild einfügen kann.

### **3.5 Grünordnerische Belange und Aussagen zum Artenschutz**

Die Planungsabsichten der 9. Änderung des Bebauungsplans 35 machen eine erneute Berücksichtigung der grünordnerischen Belange erforderlich, die direkt in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet werden. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die eigenständige Ausarbeitung des Grünordnerischen Fachbeitrags beschränkt sich infolge der bereits erarbeiteten Voruntersuchungen auf den Bestandsplan (Maßstab 1:1.000) und den Erläuterungsbericht zum Bestandsplan der Biotoptypen.

Darüber hinaus sind auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG die Festsetzungen des Bebauungsplans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Die Abschätzung der für die Planung relevanten Artvorkommen erfolgt auf Grundlage einer Datenrecherche, einer Ortsbegehung, der festgestellten und bewerteten Biotop- und Habitatausstattung im Plangebiet sowie der Ergebnisse des Fledermausgutachtens. Für die ermittelten Arten erfolgt eine Einschätzung, ob bei Umsetzung der Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans 35 sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von seniorengerechtem Wohnraum sowie betreuten Wohnformen (Tagespflege und Demenzerkrankte) geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird es zu eingriffsrelevanten Verlusten von festgesetzten Gehölzbeständen sowie zu zusätzlichen versiegelungsbedingten Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen. Die planungsrechtlichen Inhalte für das Kirchengrundstück bleiben unverändert.

Mit der vorliegenden erneuten Entwurfsfassung erfolgt aktuell die Anpassung der ursprünglichen landschaftsplanerischen Aussagen an die konzeptionellen Veränderungen der 9. Änderung des Bebauungsplans 35 „Schulstraße“ seit 2012, die mit dem Verzicht auf den Kita-Neubau einhergehen. Das bedeutet:

- die Anpassung der grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen in Abstimmung mit dem Bebauungsplan
- die Überprüfung der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und Anpassung des Ausgleichsnachweises
- die redaktionelle Anpassung des Artenschutz-Fachbeitrags

- die Aktualisierung des Umweltberichts

### 3.5.1 Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation der 6. Änderung des Bebauungsplans 35 (1997) ermöglicht für die Mischgebietsflächen im Änderungsbereich des Bebauungsplans die Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer ein- bzw. zweigeschossigen Bauweise sowie für die Gemeinbedarfsflächen der Kreuzkirche eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4. Die bisherigen konkreten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans stellen sich folgendermaßen dar:

- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen am östlichen und südlichen Rand der Mischgebietsfläche,
- Bepflanzung des am westlichen Rand zur AKN-Trasse festgesetzten Lärmschutzwalls,
- Erhalt von 2 Einzelbäumen (Rot-Eiche und Kastanie) auf der östlichen Seite des bebauten Kirchengrundstück sowie die
- Festsetzung eines 3,2 m breiten Wanderweges parallel zur AKN-Trasse als öffentliche Grünfläche.

Für die erneute Entwurfsfassung 2016 wird auch weiterhin die reale Ausgangssituation des Bestandes mit Stand August 2012 für die Eingriffsbewertung und Ausgleichsbemessung herangezogen. Die zwischenzeitlich durchgeführten Baumfällungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung, sondern werden als Ordnungswidrigkeit bei der Gemeinde behandelt.

In der realen Ausgangssituation (2012) ist das Grundstück des Mischgebietes derzeit lediglich direkt an der Schulstraße durch ein Feuerwehrgerätehaus überbaut, das jedoch nicht mehr genutzt wird. Die südlich anschließenden Flächen stellen sich größtenteils als brachgefallene Gras- und Staudenfluren dar, die durch einzelne Gehölzflächen gegliedert werden. Das östliche Grundstück der Kirchengemeinde wird als Gemeindehaus, Kindergarten, Kirchenbüro sowie Pastorat genutzt. Der unbebaute Außenbereich ist gärtnerisch geprägt und steht größtenteils als Spielgelände des Kindergartens zur Verfügung. Der Übergangsbereich dieser beiden Grundstücke wird durch relativ dichte Gehölzstrukturen gebildet.

Infolge der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche (Kirche) kommt den derzeit noch unbebauten Flächen des Änderungsbereiches nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen. Gefährdete Pflanzenarten kommen bis auf eine Art der Vorwarnliste nicht vor. Die Fläche besitzt eine faunistische Bedeutung als Trittsteinbiotop im städtischen Bereich insbesondere für siedlungsangepasste, unempfindliche und ungefährdete Fledermäuse, Vögel, Heuschrecken, Hautflügler und Schmetterlinge. Die aufgenommenen Biotoptypen unterliegen nicht einem gesetzlichen Schutz gem. § 30 BNatSchG. Einzelne Bäume, insbesondere die östlich stehenden Pappeln sind aufgrund ihres Stammdurchmessers (mehr als 60 cm) landschaftsprägend und sind zu erhalten bzw. unterliegen der Eingriffsregelung gem. § 14 ff BNatSchG. Grundsätzlich sind für die Einzelbäume die Vorschriften der örtlichen Baumschutzsatzung zu prüfen bzw. anzuwenden. Pappeln fallen jedoch nicht unter die Vorschrift und sind nicht geschützt.



### 3.5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die mit den Planungsänderungen eintretenden Änderungen der grünordnerischen Maßnahmen betreffen im Wesentlichen den Verlust der flächigen Erhaltungsgebote der vorhandenen Gehölzbestände sowie die Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalles. Die Festsetzungen zum Erhalt der 2 Einzelbäume sowie eines Gehölzabschnitts auf dem Wall im westlichen Teil des Kirchengrundstücks aus dem ursprünglichen Bebauungsplan gelten weiterhin unverändert. Darüber hinaus wird lediglich für einen Baum innerhalb des öffentlichen Grünzuges an der Schulstraße ein Erhaltungsgebot formuliert. Gleichwohl sind bei Baumaßnahmen die einschlägigen Vorschriften zu beachten, d.h. bei der Bauabwicklung fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Kronentraufbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.

Um aus der Planungsänderung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und Landschaftsbild positive Effekte hervorzubringen, enthält der Bebauungsplan Anpflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünflächen, an den Grundstücksgrenzen und im Bereich der Stellplatzanlagen, die nachfolgend konkret genannt und erläutert werden:

#### **Gestaltung des öffentlichen Grünzuges durch den Aufbau einer Baumreihe östlich des Wanderweges**

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in der Planzeichnung Baumpflanzungen standörtlich festgesetzt (12 Stück). Diese können zwar variabel gestaltet werden, mit der Kennzeichnung soll aber zukünftigen Konflikten vorgebeugt werden. Bei der Anordnung sind u.a. die erforderlichen Sicherheitsabstände zur Gleisanlage der AKN-Bahn sowie die Anforderungen an erforderliche Feuerwehrumfahrten auf dem Baugrundstück zu berücksichtigen. Die genauen Standorte sind in der Ausführungsplanung festzulegen. Diese Festsetzung dient der Gliederung und Belebung des Landschafts- und Ortsbildes durch einen angemessenen Baumbestand vor allem als Ersatz für die auf dem Mischgebietsgrundstück eintretenden Einzelbaumverluste. Das Anpflanzungsgebot für Bäume bietet Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel und wirkt zudem gestalterisch und kleinklimatisch aufwertend.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll als arten- und krautreiche Wiesenflächen entwickelt und durch Baum- und Strauchpflanzungen gegliedert werden. Die Wiesenflächen sollen frühestens im Juli gemäht und das Mähgut sollte abgefahren werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die öffentlichen Grünflächen von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten und vor Baubeginn abzuzäunen sind.

#### **Anpflanzung von Laubholzhecken an der südlichen Grundstücksgrenze des Mischgebietes**

Mit dieser Festsetzung sollen die Grundstücksgrenzen zu angrenzenden Nutzungen entsprechend eingefasst und gestaltet, ein Mindestmaß an Durchgrünung der Baugebiete gewährleistet sowie die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicher gestellt werden. Diese Heckenpflanzungen sollen vom Bauträger zusammenhängend und einheitlich vorgenommen werden. Als

Artenspektrum werden für diese festgesetzten Pflanzungen standortgerechte Laubgehölze, z.B. Buche, Hainbuche und Liguster sowie Qualitäten, Mindestpflanzgrößen und –dichten vorgegeben.

### **Anpflanzung von Einzelbäumen im Zusammenhang mit der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen (textliche Durchgrünungsformel)**

Für die ebenerdigen Gemeinschaftsstellplätze wird eine angemessene Durchgrünung mittels einer Durchgrünungsformel festgesetzt, nach der pro 4 angefangene Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Baumpflanzungen tragen insbesondere zur optischen Gliederung und Einbindung der Verkehrsflächen bei und geben dem neuen Baugebiet ein Mindestmaß an Grüncharakter. Zudem übernehmen sie kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen müssen gute Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder neu zu pflanzende Baum innerhalb der Stellplatzanlagen soll mindestens 12 cbm an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1,5 m zur Verfügung haben. Zudem muss die Größe der Baumscheiben mindestens 12 qm betragen. Die Flächen sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig, da sie den Wurzelraum einschränken.

### **textliche Vorgaben zu Mindestqualitäten und grundsätzlicher Ersatzpflanzverpflichtung**

Für alle als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen. Dafür sind entsprechende Mindestqualitäten festgesetzt, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind ebenfalls Mindestpflanzqualitäten je nach Standort vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen. So sind für die Bäume in den Grünflächen größere Qualitäten und für die Stellplatzbegrünung etwas geringere Mindestgrößen vorgegeben. Als weitere Durchgrünungsmaßnahme wird empfohlen, freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

### **3.5.3 Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Aus rechtlicher Sicht des § 18 BNatSchG ist die Eingriffssituation für das Plangebiet wie folgt zu beurteilen:

–Die Festsetzungen, die den baulichen Bestand festschreiben, bereiten keine Eingriffe vor. Dies betrifft das Kirchengrundstück (Schulstraße 1).

–Für die Festsetzung von Bauflächen, die nach dem geltenden Bebauungsplan zulässig sind, sind gemäß den Vorschriften der Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn sie eine darüber hinausgehende Bebauung ermöglichen. Dies trifft für die Mischgebietsfläche zu.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Änderungen, im Wesentlichen die Erhöhung der GRZ, der Änderung der überbaubaren Flächen sowie der Beseitigung von als zu erhalten festgesetzter Gehölzbestände ergeben sich naturschutzfachlich folgende Beeinträchtigungen, welche die Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild in unterschiedlicher Intensität betreffen. Dabei sind die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu der 6. Änderung des Bebauungsplans 35 zu berücksichtigen:

**Schutzgut Boden:** Die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Mischgebietsflächen führt zu einer größeren Mehrversiegelung. Der Anteil der unversiegelten Flächen verringert sich entsprechend und die bebaubare Fläche vergrößert sich durch die Inanspruchnahme des östlich vorhandenen Gehölzbestandes. Neben der irreversiblen Veränderung bzw. Zerstörung der gewachsenen Bodenschichten ist hiermit auch ein weitgehender Verlust der verschiedenen Bodenfunktionen verbunden. So werden das Bodenleben, die natürliche Fruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Von der weitergehenden Bebauung betroffen sind allerdings keine empfindlichen oder seltenen Böden, sondern gemäß Erlass Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die bereits planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt und als Gemeinbedarfsflächen bereits bebaut sind.

Aus der Gegenüberstellung der Ursprungsfassung bzw. den derzeit bereits überbauten Grundstücksflächenanteilen und der geänderten Fassung 2016 errechnet sich aus Sicht des Schutzgutes Boden auf den Mischgebietsflächen insgesamt eine Mehrversiegelung von 1.350 m<sup>2</sup>. Als eingriffsrelevant beurteilt ist hierbei lediglich die Erhöhung der GRZ von 0,35 auf 0,5 zzgl. der jeweils zulässigen Überschreitung gem. BauNVO auf 5.760 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche.

Daraus berechnet sich ein flächiger Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden unter Berücksichtigung des Ausgleichserfordernisses von 1 : 0,5 gemäß Runderlass MI/MELUR I von 560 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Plangebietes stehen keine auf den Ausgleich für das Schutzgut Boden anrechenbaren Maßnahmen zur Verfügung. Vielmehr werden die verlustigen Funktionen und Werte des Gehölz- und Baumbestandes für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nachbilanziert.

Der Gesamtbedarf für das Schutzgut Boden beläuft sich somit auf insgesamt 560 m<sup>2</sup>.

**Schutzgut Wasser:** Durch die weitergehende bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke werden der oberirdische Abfluss weiter erhöht und die entsprechenden

1

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME – IV 268/V531 – 5310-23, vom 9. 12. 2013: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Amtsblatt für Schleswig-Holstein, 1170

Wassermengen der Grundwasserneubildung entzogen. Im Gesamtzusammenhang und unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage sind die versiegelungsbedingten Folgen allerdings nicht erheblich. Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert und normal verschmutztes Wasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und behandelt wird. Das in den Baugebieten anfallende Wasser ist als gering verschmutzt einzustufen. Eine entsprechende Versickerung vor Ort ist angestrebt. Qualitative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

**Schutzgut Klima:** Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushaltes treten infolge der Beseitigung von Grünflächen und der weitergehenden Versiegelung ein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen jedoch nur dann vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und Luftaustauschfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen erheblich und nachhaltig betroffen sind. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

**Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:** Grundsätzlich sind mit Überbauung und Versiegelung flächenhafte Verluste von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Von diesen Verlusten betroffen sind größtenteils die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände zwischen dem ungenutzten Feuerwehrgerätehaus und dem Kirchengrundstück, die als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ausgleichsbedürftig sind. Für die bereits planerisch als überbaubar festgesetzten Mischgebietsflächen besteht keine erneute Eingriffsrelevanz. Der Ausgleichsbedarf orientiert sich dabei an den Mindestanforderungen des Runderlasses, wonach für Flächen mit kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen ein Ausgleich von mindestens im Verhältnis 1 : 1 zu erbringen ist. Bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten erhöht sich der erforderliche Ausgleich auf ein Verhältnis von mindestens 1 : 2.

Angesichts des unterschiedlichen Alters und der unterschiedlichen Struktur des Gehölzriegels, der sich sowohl aus dichten Sukzessionsgebüsch, Koniferen, Brombeerfluren, Baumreihen und Einzelbäume als auch aus Ruderalfluren und Rasenflächen zusammensetzt) vgl. LP Jacob, 2011: Bestandsaufnahme und -bewertung der unbebauten Flächen), wird die Wertigkeit des Komplexes auf ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5 gemittelt. Der am östlichen und südlichen Rand des Mischgebietes betroffene Gehölzbestand umfasst eine Fläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Davon wird für den etwa 300 m<sup>2</sup> großen Böschungsbewuchs zwischen der Stellplatzfläche und dem Kirchengrundstück das ursprüngliche Erhaltungsgebot aufrecht erhalten. Entsprechend der kurz- bis mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen ergibt sich für den verlustigen Gehölzbestand von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> bei einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 1,5 ein Ausgleichsbedarf von 2.250 m<sup>2</sup>.

Der aufgenommene Einzelbaumbestand fällt, mit Ausnahme der Pappeln sowie der Esche mit einem Stammdurchmesser von 0,2 m auf Höhe des Feuerwehrgerätehauses, unter den Schutz gemäß § 3 der örtlichen Baumschutzsatzung<sup>2</sup>. Zur Minderung der

<sup>2</sup> Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiete der Gemeinde Henstedt-Ulzburg vom 15.11.2011





### 3.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans 35 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die potenziellen sowie nachgewiesenen Pflanzen- und Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Die Ermittlung des betroffenen Artenspektrums erfolgt mittels einer Potenzialanalyse. Grundlage dafür bildet die Habitatausstattung des Plangebietes, die im Oktober 2012 im Rahmen der Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der unbebauten Fläche erhoben wurde (vgl. LP Jacob 2011). Ergänzend dazu erfolgte im Zeitraum April bis Juli 2012 eine Überprüfung auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen (vgl. UIN, Holger Reimers 2012). Im Hinblick auf weitere Tierartengruppen (u.a. Brutvögel) wurden keine weiteren Untersuchungen durchgeführt, jedoch während der Ortsbegehungen auf potenzielle Lebensstätten von Tieren ein besonderes Augenmerk gelegt (Höhlungen, Altbäume, Horste bzw. Nester). Weiterhin werden verfügbare Literaturdaten zum Vorkommen von Tierarten im Untersuchungsraum ausgewertet und diese mit dem vorhandenen Lebensraumspektrum im Plangebiet abgeglichen. Eine Datenabfrage aus dem WINART Datenkataster des LLUR brachte keine Ergebnisse für das Plangebiet.

#### **Biotoptyp- und Habitatausstattung**

Das Untersuchungsgebiet wird von einer ungenutzten Brachfläche eingenommen, die als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie als Nitrophytenflur kartiert wurde. Die Fläche wird von Gehölzen und Einzelbäumen durchsetzt und gegliedert. Auf der Fläche befindet sich ein ehemaliges Gebäude der Feuerwehr, das keiner Nutzung mehr unterliegt. Hinzu kommen weitere Gebäude der benachbarten Kirche sowie Teile der dazugehörigen Gartenanlagen.

Die Fläche besitzt durch das Vorkommen von weit verbreiteten, ungefährdeten Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit überwiegend eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Gefährdete Pflanzenarten kommen bis auf eine Art der Vorwarnliste (Gemeiner Hornklee) nicht vor. Die Fläche besitzt eine faunistische Bedeutung als Trittsteinbiotop im städtischen Bereich insbesondere für siedlungsangepasste, unempfindliche und ungefährdete Fledermäuse, Vögel, Heuschrecken, Hautflügler und Schmetterlinge.

#### **Relevanzprüfung**

In der Relevanzprüfung werden diejenigen Arten dargestellt, die hinsichtlich der Wirkungen vom Vorhaben betroffen sind. Die Verbotstatbestände sind für alle europarechtlich streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für alle europäischen Vogelarten zu prüfen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Für die relevanten Arten wird anschließend eine Konfliktanalyse durchgeführt, um zu prüfen, inwieweit eine Betroffenheit der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 und 5 vorliegt. Für das Vorhaben werden lediglich die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet. Für alle anderen streng geschützten Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen im Plangebiet durch deren Habitatansprüche, Verbreitungsgebiete und bekannte Vorkommen im Land Schleswig-Holstein ausgeschlossen werden. Weiterhin sind auch keine streng geschützten

Pflanzenarten im Plangebiet aufgenommen worden oder zu erwarten.

### **Fledermäuse**

Die Habitatanalyse des Fledermausgutachtens stellt zunächst fest, dass an den Gehölzen im Untersuchungsgebiet zwei Bäume mit potenzieller Eignung als Fledermausquartier registriert worden sind. Dabei handelt es sich um Stammrisse oder Rindenschäden, die Fledermäusen als Tagesversteck dienen könnten. Es konnten keine hochwertigen Strukturen wie z. B. Spechthöhlen oder ausgefaulte Astlöcher registriert werden, die eine hohe Eignung als Quartierstandort für Fledermäuse aufweisen. An dem ehemaligen Feuerwehrgebäude ergeben sich mehrere Möglichkeiten für Fledermäuse ins Innere zu gelangen. Speziell die Spalten durch Schäden am Mauerwerk sowie Schäden an den mit Brettern verschlossenen Fenstern und Türen bieten potenzielle Gelegenheiten. Im Untersuchungsgebiet konnten während der Begehungen insgesamt vier Fledermausarten nachgewiesen werden (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus). Alle Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und werden im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) als streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse aufgeführt.

Von den vier Fledermausarten, die im Gebiet angetroffen wurden, ist von zwei Arten die Nutzung von Baumhöhlen und -spalten als Quartiertyp bekannt. Ebenfalls zwei Arten nutzen teilweise oder ausschließlich Höhlungen oder Spalten an Gebäuden als Quartierstandort. Fledermäuse nutzen im Frühsommer geeignete Quartiere sowohl in Bäumen als auch an oder in Gebäuden zur Bildung von Wochenstuben für die Jungenaufzucht. Es wurden während der Untersuchungen keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere in oder an dem Gebäude festgestellt. Auch an den Gehölzen im Untersuchungsbereich oder im näheren Umfeld sind keine Anzeichen auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse beobachtet worden. Insgesamt konnten nur fünf Begegnungen mit Zwergfledermäusen registriert werden, die ein eindeutiges Jagdverhalten zeigten. Typisches Jagdverhalten, welches in angestammten, regelmäßig genutzten Jagdhabitaten zu erwarten wäre, ist nicht beobachtet worden. Ausgeprägte Flugstraßen mit lokal entsprechend hohen Aktivitäten von zielgerichtet fliegenden Fledermäusen sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht ermittelt worden. Die Lebensraumeignung für Fledermäuse ist im Plangebiet daher insgesamt nur gering.

## Brutvögel

In der folgenden Tabelle werden die potenziell vorkommenden Arten des Untersuchungsgebietes aufgeführt:

Gruppe (Gilde)	Arten
Brutvögel menschlicher Bauten	Star, Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling
Gehölzfreibrüter	Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Gimpel, Grünling, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig, Zilpzalp,
Gehölzhöhlenbrüter	Blaumeise, Buntspecht, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Kohlmeise, Star, Tannenmeise

Von den potenziell vorkommenden Vogelarten ist der überwiegende Anteil ungefährdet und befindet sich in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand. Es sind Arten, die auch im Siedlungsbereich vorkommen können und hier vorwiegend in den Gehölzen nisten. Ein weiterer Anteil ist als Gebäude- und Nischenbrüter auch in menschlichen Bauten zu finden. Es wurden während der Begehungen im Untersuchungsgebiet jedoch keine direkten oder indirekten Anzeichen für Brutquartiere an dem abzureißenden Feuerwehrgebäude festgestellt.

Der überwiegende Anteil der potenziell vorkommenden Arten zeigt keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum. Durch die Lage im Innenbereich mit bereits vorhandener Bebauung und angrenzenden z.T. stark befahrenen Straßen und der AKN-Trasse ist nur mit Arten zu rechnen, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind und sich bezüglich der akustischen und visuellen Störungen unempfindlich zeigen. Das Plangebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für Vogelarten während der Brut- und Aufzuchszeiten. Eine Bedeutung als Rastgebiet ist wegen der sehr geringen Flächengröße und der Lage im Siedlungskontext unwahrscheinlich.

## Konfliktanalyse

Für die Flächen der 9. Änderung des Bebauungsplans 35 ist angesichts der vorliegenden Biotop- und Habitatausstattung, der innerörtlichen Lage parallel zur AKN-Trasse, der geringen Flächengröße sowie der nutzungsbedingten Störungen festzustellen, dass von den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie lediglich eine potenzielle Betroffenheit für Fledermäuse sowie für Vogelarten während der Brut- und Aufzuchszeiten besteht. Bei den registrierten Beobachtungen von Fledermäusen im Gebiet konnte ein Bezug zum betrachteten Bauwerk nicht festgestellt werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich hier keine hochwertigen Wochenstubenquartiere



befinden. Auch wenn nur wenige potenziell geeignete Strukturen vorhanden sind, kann (wie bei fast allen Gebäuden) nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere diese im Jahresverlauf temporär als Tagesversteck nutzen. Für eine regelmäßige Nutzung ergaben sich allerdings keine Anhaltspunkte. Das Gebäude weist keine potenziell gute Eignung als Winterquartierstandort auf. Es wird daher nicht für zwingend notwendig erachtet, aber empfohlen, den Abriss des Bauwerkes vorsorglich in die Zeit zwischen Oktober und März legen, um auszuschließen, dass bei Rückbaumaßnahmen Individuen zu Schaden kommen.

Es wurden während der Begehungen im Untersuchungsgebiet auch keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere in den Gehölzen festgestellt. Aufgrund der Altersstruktur und Ausprägung der Bäume sind keine Strukturen vorhanden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte wie Wochenstuben- oder Winterquartiere beherbergen könnten. Es kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Gehölze im Jahresverlauf als Tagesversteck oder Paarungsquartier z. B. vom Großen Abendsegler, der Rauhaut- oder der Zwergfledermaus genutzt werden.

Gemäß § 39 (5) BNatSchG Schleswig-Holstein hat die Rodung vorhandener Gehölzbestände vor Beginn der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattzufinden (1. Oktober bis 28./29. Februar). Die hier vorkommenden oder potenziell betroffenen Fledermausarten befinden sich in dieser Zeit noch in den Winterquartieren oder auf den Migrationswegen, eine Gefahr der Verletzung oder Tötung von Individuen ist daher nicht gegeben. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Beschränkung der Gehölzentnahmen erfolgt die Zerstörung potenzieller Ruhestätten zu einer Zeit, wo keine Nutzung durch Fledermäuse stattfindet. Aufgrund der sehr wenigen geeigneten Strukturen sowie der festgestellten geringen Nutzung des Eingriffsbereiches durch Fledermäuse ist eine signifikante Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht zu erwarten.

Gemäß der Relevanzprüfung sind im Plangebiet Vorkommen von **Vogelarten** der Gehölze potenziell möglich. Eine Tötung von flugunfähigen Jungtieren bzw. Gelegen ist bei der Entfernung oder Zerstörung von deren Neststandorten während der Brut- und Aufzuchtzeit möglich. Für die Vogelarten, die in Gehölzen brüten, gelten die gesetzlich festgelegten Fällungsfristen gem. § 39 (5) BNatSchG. Daher ist während der Zeit vom 1. März bis zum 30. September das Entfernen von Gehölzen zu unterlassen.

Die potenziell vorkommenden Arten sind als Kulturfolger an die Störungen durch den Menschen angepasst bzw. dementsprechend unempfindlich. Durch die bereits vorhandene Bebauung und die Verkehrsstrassen ist eine so erhebliche Vorbelastung durch akustische und optische Signale und Störungen gegeben, dass hier nur Arten erwartet werden, deren Erhaltungszustand sich bei baubedingten temporären Störungen nicht verschlechtern wird. Die zu erwartenden Arten sind weit verbreitet.

Durch das Vorhaben werden Einzelbäume und Gebüsche als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für weit verbreitete kulturfolgende Vogelarten, die sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, entfernt. Durch das Vorkommen weiterer Siedlungsgehölze in der Umgebung ist ein Ausweichen langfristig möglich. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang für diese Arten weiterhin erhalten.

Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (einschließlich Pflanzen)

sind potenzielle Vorkommen, die von den Vorhaben betroffen sein könnten, von vornherein auszuschließen.

### **Fazit**

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen. Eine Relevanz ergibt sich für Fledermäuse und Brutvögel. Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist die Einhaltung der Fällfrist gemäß § 39 (5) BNatSchG für den verlustigen Gehölzbestand zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden somit eingehalten. Dies betrifft sämtliche Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

## **4 Lärmimmissionen**

Durch die westlich des Plangebietes verlaufende AKN-Trasse sowie durch den westlich der Trasse liegenden Sportplatz entstehen im Plangebiet Lärmimmissionen, die die Nutzungen beeinträchtigen könnten. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde vom Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg, eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass sowohl die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung /6/ als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten bzw. tagsüber und nachts eingehalten werden.

Somit ergeben sich bei Mischgebietsausweisung keine schalltechnischen Maßnahmen für den Bebauungsplans Nr. 35, 9. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg“.  
(Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung Juli 2012, S. 11, vgl. auch Anlage)  
Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein hat im Zusammenhang mit der unmittelbaren Nähe zur AKN-Strecke und zu möglichen Immissionen darauf hingewiesen, dass Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen), auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Person nicht möglich und damit auszuschließen sind.

Auch die AKN Eisenbahn AG hat darauf hingewiesen, dass keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden können.

## **5 Verkehrserschließung**

Der Plangeltungsbereich ist über die Schulstraße sehr gut an den örtlichen Verkehr angebunden. Sie mündet weiter westlich in die Hamburger Straße (Landesstraße 326), die die Anbindung an den überörtlichen Verkehr garantiert. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt lediglich über die Schulstraße. Eine andere Erschließung ist nicht geplant. Die ständige Freihaltung des Lichtraumprofils und der Sichtdreiecke ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf dem Straßengebiet der Schulstraße (GIK 104) weder zufließen, noch zugeleitet werden. Baustoffe dürfen nicht, auch nicht

vorübergehend, auf dem Straßengebiet der Schulstraße gelagert werden.

Die Krippe sowie die beiden Gebäude des betreuten Wohnens werden über interne Erschließungswege erschlossen. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie für das Abholen und Bringen der Krippenkinder wird im Norden des Plangeltungsbereichs eine Stellplatzanlage errichtet. Zwischen dem Krippenneubau und der nördlichen Gebäudezeile ist ein Wendehammer vorgesehen, der auch den Entsorgungsfahrzeugen dienen soll. Für die Dimensionierung des Wendehammers im Rahmen der Ausführungsplanung ist als Bemessungsfahrzeug für die Berechnung nach EAE 85/95 ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug anzunehmen. Beim Abschluss von Erschließungsverträgen ist darauf zu achten, dass die Entsorgung bereits fertig gestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Zufahrtswegen erfolgen kann.

Die genaue Ausgestaltung und Ausformung der Stellplatzanlage und der Zufahrten soll im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt werden.

Bezüglich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist der Geltungsbereich ebenfalls gut angebunden. In einer Entfernung von rund 100 Metern befindet sich die Bushaltestelle „Ulzburg, Kirche“, die durch mehrere Buslinien (Nr. 293, 593, 6541 und 616) mit guter Angebotsqualität angefahren werden. Allein die Linie 293 bietet an Werktagen knapp 70 Abfahrten an.

Westlich des Plangebietes verläuft bereits in Troglage die AKN-Strecke. Rund 800 Meter nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich die AKN-Station „Henstedt-Ulzburg“.

Damit liegt das Planungsgebiet innerhalb der nach dem 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg anzusetzenden Haltestelleneinzugsbereiche von 400m (r) für Busverkehr und 600m (r) für Bahnverkehr und verfügt somit über eine ausreichende ÖPNV-Versorgung.

Auf Grund der unmittelbaren Lage zur AKN-Strecke hat der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein auf folgende Punkte hingewiesen, die im Rahmen des Planverfahrens und der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahme von Bahngelände – sofern nicht gesondert vereinbart – sind auszuschließen.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Die Abstandsflächen zum Grundstück der AKN Eisenbahn AG sind einzuhalten.
- Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.

Die AKN Eisenbahn AG weist darauf hin, dass sie für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben, haftet. Des Weiteren weist sie noch

auf folgende Punkte hin:

- Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden. Bäume oder Heckenpflanzen sind so anzuordnen, dass eine Verunreinigung der Bahntrasse mit Laub minimiert wird. Hoch wachsende Gehölze sind daher nur östlich des Wanderweges anzuordnen.
- Da die östliche Außenwand des Eisenbahntroges zum Teil in den Bereich der westlichen Bebauungsplan-Flächen rückverankert wurde, bitten wir, die AKN im Rahmen nachfolgender Bauantragsunterlagen zu beteiligen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Trinkwasser**

Die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg erfolgt mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg. Grundsätzlich kann der Plangeltungsbereich an das bestehende Trinkwassernetz angebunden werden.

### **6.2 Schmutzwasser**

Der Plangeltungsbereich kann an das bestehende Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen werden.

### **6.3 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser soll – soweit dies die Bodenverhältnisse zulassen - auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes „DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu orientieren. Auf den Einzelgrundstücken ist die flächenhafte Versickerung (Sickermulden / Sickerflächen) über die belebte Bodenzone der Schacht-/ Rigolenversickerung vorzuziehen. Hoffflächenwasser sowie Niederschlagswasser von kupfer- und zinkgedeckten Dachflächen ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/ Sickerflächen zu versickern.

### **6.4 Vorbeugender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung auf Grundlage des Arbeitsblattes DVGW - W 405 in dem Plangeltungsbereich sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist mit einer Menge von mindestens 96/m<sup>3</sup> für mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die geplanten Flächen für die Feuerwehr müssen den Anforderungen der DIN 14090 entsprechen.

Für die Löschwasserversorgung steht in einer Entfernung von ca. 150 m ein Hydrant in der Straße Alter Burgwall und in einer Entfernung von ca. 170 m in der Schulstraße zur Verfügung. Gemäß des Arbeitsblattes DVGW - W 405 muss der Löschwasserbereich in einem Umkreis von 300 Metern um einen Hydranten liegen.

Sollten zusätzliche Hydranten benötigt werden, so sind der Einbau und die Lage mit dem Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg abzustimmen.



Die Freiwillige Feuerwehr Henstedt-Ulzburg weist auf folgende Punkte hin:

- Die Erschließungsstraße ist als Feuerwehrezufahrt zu kennzeichnen.
- Die Anleiterbarkeit und Erreichbarkeit von Objekten darf durch Anpflanzungen von Bäumen etc. und Einrichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, öffentlichen Parkplätzen etc. nicht beeinträchtigt werden.
- Die verzögerungsfreie Erreichbarkeit des Geltungsbereichs mit Großfahrzeugen der Feuerwehr ist zu gewährleisten. Die ständig nutzbare Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen muss mindestens 3,5 Meter betragen. Dieses Maß darf durch planerische oder gestalterische Maßnahmen sowie Gegebenheiten nicht eingeschränkt werden.
- Auf eine ausreichende Dimensionierung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück ist zu achten.

### **6.5 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet. Der Plangeltungsbereich kann an diese angeschlossen werden. Sie weist darauf hin, dass im Geltungsbereich eine in Betrieb befindliche 11 KV Mittelspannungsleitung verläuft und die Umlegung bereits in die Planungen aufgenommen ist.

Die in der 6. Änderung festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ wird auf Grund des Stellplatzbedarfs reduziert und nur noch das vorhandene Transformatorenhäuschen als Versorgungsfläche „Elektrizität“ festgesetzt.

### **6.6 Gas- / Wärmeversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

### **6.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung ist grundsätzlich möglich. Sie erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### **6.8 Telekommunikation**

Die Telekommunikation wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom Technik GmbH oder anderer Anbieter sichergestellt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist für die Ausführungsplanung auf folgende Punkt hin:

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Im Baugebiet werden Zuwegungen nicht als öffentlicher Verkehrsweg gewidmet. Eine gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund ist für die

Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erforderlich. Deshalb muss für die Versorgung der zurückliegenden Gebäude die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch der benutzten Grundstücke erfolgen.

- Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir die Gemeinde, den Erschließer auf diesen Umstand hinzuweisen. Er möge bitte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut veranlassen:
  - „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“
- Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden

## 6.9 Denkmalschutz

Das Archäologisch Landesamt weist auf § 15 Denkmalschutzgesetz hin: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 6.10 Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in ha
Gemeinbedarfsfläche	0,2 ha
Mischgebiete	0,6 ha
Öffentliche Grünfläche	0,1 ha

**Gesamtfläche****0,9 ha**

## 7 Umweltbericht (Landschaftsplanung Jacob)

### 7.1 Einleitung

#### Planungsinhalte und -ziele

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Schulstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von seniorenrechtlichem Wohnraum in Form einer betreuten Wohnanlage geschaffen werden. Aus diesem Grunde sind eine Änderung der vorhandenen Baufenster sowie eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit lediglich der Mischgebietsflächen zu Lasten der flächigen Erhaltungsgebote vorgesehen. Während für die randlichen Mischgebietsflächen entlang der AKN-Bahn bereits bauliche Entwicklungen gemäß rechtswirksamer 6. Änderung des Bebauungsplans (vgl. Abb. 1) zulässig sind, ist im zentralen Bereich für die baulichen Nutzungen zusätzlich noch Planungsrecht als Grundlage für das nachfolgende Baurecht zu schaffen. Für das bestehende Grundstück der Kreuzkirche mit seinen kirchlichen Einrichtungen wird lediglich eine geringe Erweiterung der Flächen für Gemeinbedarf vorgenommen. Eine sonstige bauliche bzw. planungsrechtliche Veränderung findet hingegen nicht statt. Die direkt entlang der Trasse der AKN-Bahn befindlichen Flächen sollen auch weiterhin als Wanderweg gesichert werden. Die vorhandene Trafostation an der Schulstraße soll planungsrechtlich erhalten bleiben.

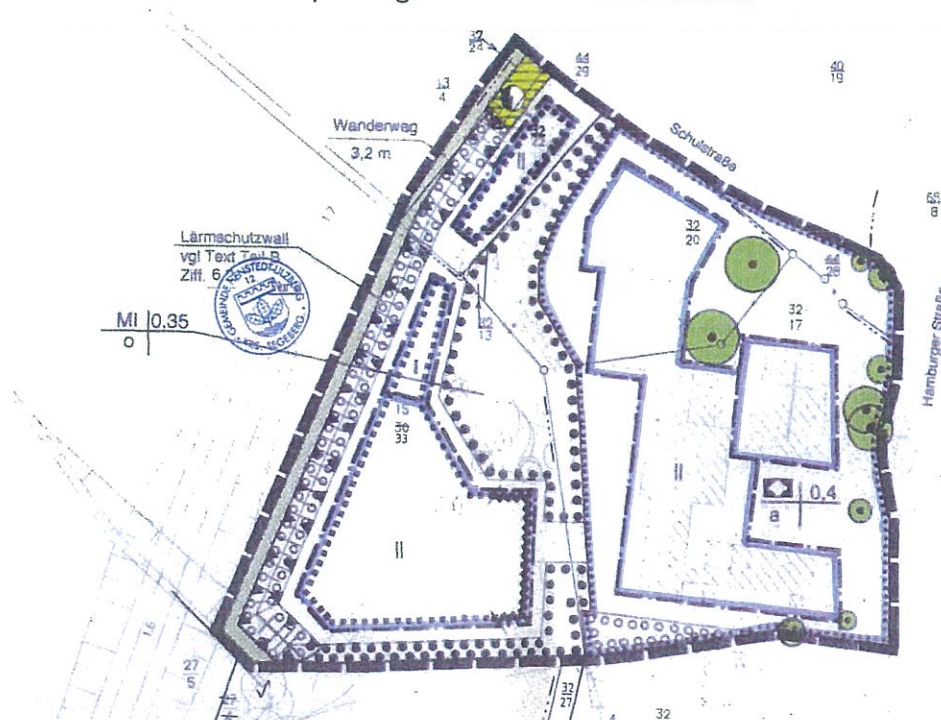


Abbildung 3: 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

#### Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Übergeordnete Planungen sind für die geplanten Änderungen nicht von Belang, da es bereits einen rechtskräftigen

Bebauungsplan für den Änderungsbereich gibt und das Grundstück Schulstraße Nr. 1 (Kirchengrundstück) bereits bebaut wurde.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt für den östlichen Bereich Flächen für den Gemeinbedarf „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar und für den westlichen Bereich geplante Bauflächen.

Im Plangebiet des Änderungsbereiches bestehen weder flächige Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotope gemäß BNatSchG (vgl. Bestandsaufnahme und -bewertung der unbebauten Flächen, LP JACOB, Oktober 2011).

Im Bebauungsplan werden für die Mischgebiete lediglich die Änderung der vorhandenen Baufenster sowie eine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit zu Lasten der flächigen Erhaltungsgebote vorgesehen. Daher ist für die zusätzlichen vorhabensbedingten Bodenversiegelungen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Der Schwerpunkt der planungsrelevanten Umweltschutzziele liegt im zu bebauenden Bereich des Grundstücks auf dem Erhalt einer Einbindung der Baugrundstücke gegenüber den angrenzenden Nutzungen durch entsprechende Anpflanzung von Gehölzen bzw. Hecken und dem Ausgleich der versiegelungsbedingten Folgen für den Naturhaushalt.

Besondere Anforderungen ergeben sich zudem aus den Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG sind abzu prüfen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNATSCHG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebieten. Die nächst gelegenen gemeldeten europäischen Schutzgebiete FFH-Gebiet *Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor* (2226-391) und Vogelschutzgebiet *Alsterniederung* (2226-401) befinden sich in einer Entfernung von etwas mehr als 2,3 km. Entsprechende Gebietsbeeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben der 9. Änderung des Bebauungsplans 35 können aufgrund der Geringfügigkeit der baulichen Entwicklung ausgeschlossen werden.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Minimierung der Versiegelung wird nicht nur dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot, sondern auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen. Zudem erfolgt die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 2 Abs.4 BauGB anhand der einschlägigen Merkblätter der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch weitergehende Versiegelung und Überbauung derzeitiger planungsrechtlich zulässiger Mischgebietsflächen sowie im Verlust von planungsrechtlich festgesetzten Gehölzbeständen auf den Mischgebietsflächen. Das ermöglichte höhere Maß der Versiegelungen bzgl. des Schutzguts Boden sowie die

verlustigen Funktionen und Werte des Gehölz- und Baumbestandes für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden Gegenstand der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sein.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Untersuchungsgebiet wird von einer ungenutzten Brachfläche eingenommen, die als halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte sowie als Nitrophytenflur kartiert wurde. Die Fläche wird von Gehölzen und Einzelbäumen durchsetzt und gegliedert. Die Fläche besitzt durch das Vorkommen von weit verbreiteten, ungefährdeten Biotoptypen mit geringer Empfindlichkeit überwiegend eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Gefährdete Pflanzenarten kommen bis auf eine Art der Vorwarnliste nicht vor. Die Fläche besitzt eine faunistische Bedeutung als Trittsteinbiotop im städtischen Bereich insbesondere für siedlungsangepasste, unempfindliche und ungefährdete Fledermäuse, Vögel, Heuschrecken, Hautflügler und Schmetterlinge. Die genannten Flächen des Änderungsbereiches haben daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur eine untergeordnete Bedeutung. Einem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen die vorkommenden Biotoptypen nicht, jedoch gelten für die Bäume zumindest die Vorschriften der örtlichen Baumschutzsatzung.

#### *Auswirkungen*

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der im Plangebiet vorhandenen wertgebenden Gehölzstrukturen sowie der Brachflächen verloren. Dies führt zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen der hier heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Von diesen Verlusten betroffen sind größtenteils die bislang als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände zwischen dem ungenutzten Feuerwehrgerätehaus und dem Kirchgrundstück. Angesichts des unterschiedlichen Alters und der unterschiedlichen Struktur des Gehölzriegels, der sich sowohl aus dichten Sukzessionsgebüsch, Koniferen, Brombeerfluren, Baumreihen und Einzelbäume als auch aus Ruderalfluren und Rasenflächen zusammensetzt, sind diese Bestände aus naturschutzrechtlicher Sicht als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu werten und damit ausgleichsbedürftig. Für die bereits planerisch als überbaubar festgesetzten Mischgebietsflächen im westlichen Bereich besteht keine erneute Eingriffsrelevanz. Die Funktion des Plangebietes als Trittsteinbiotop im Siedlungszusammenhang kann durch Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Gehölzen in Teilen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Die Beeinträchtigungen sind insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange ergibt sich eine Relevanz für Fledermäuse und Brutvögel. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplans keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote im Sinne des § 44 (1) BNatSchG eintreten. Dies betrifft unter Voraussetzung der unten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und wurde für die relevanten Fledermausarten und Brutvögel abgeprüft.

Da keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, werden auch

keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

Insgesamt kommt es auch aus Sicht der Biologischen Vielfalt bei Durchführung der Planung zu Beeinträchtigungen der Arten- und Strukturvielfalt der Fläche. Die festgesetzten Neuanpflanzungen können diese Verluste z.T. ausgleichen.

### **Schutzgut Boden**

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden wie folgt zu bewerten:

- Bodenart und -typ sind regional typisch und weit verbreitet. Empfindliche oder seltene Böden liegen somit nicht vor.
- Infolge der lehmigen Bodenanteile ist die Nährstoffbindung der Böden mittel bis gut, der Wassergehalt mittel bis hoch und die Wasserdurchlässigkeit entsprechend gering bis mittel.
- Hinsichtlich des Biotopentwicklungspotentials liegen keine extremen Standortverhältnisse, aber aufgrund der temporären Staunässe Sonderstandortverhältnisse vor. Die anstehenden Böden bieten mit diesen Bedingungen Lebensraum für mäßig bis gering spezialisierte schutzwürdige Vegetation.
- Die Natürlichkeit der Böden ist nutzungsbedingt im größten Teil des Plangebiets eingeschränkt bzw. durch die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit z.T. bereits beeinträchtigt.
- Die Geschiebelehme/-mergel stellen allgemein gut tragfähige Böden dar und sind als Baugrund geeignet.

Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit der vorherrschenden Böden als mäßig einzustufen. Sie haben insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

#### *Auswirkungen*

Die erstmalige Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen führt zu einer Beeinträchtigung bzw. zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Für den bereits planungsrechtlich bebaubaren Grundstücksteil führt die Erhöhung von Maß und Umfang der zulässigen Bebauung jedoch nur zu vergleichsweise geringfügigen Eingriffen in das Schutzgut Boden: da die GRZ von 0,35 auf 0,5 erhöht wird, ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen. Innerhalb des Plangebietes stehen keine auf den Ausgleich für das Schutzgut Boden anrechenbaren Maßnahmen zur Verfügung.

Die vorgesehenen Planänderungen führen grundsätzlich aus Sicht des Schutzgutes Mensch zu keinen Beeinträchtigungen der Wohn- sowie Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, da keine beurteilungsrelevanten Veränderungen durch die geplanten Flächenausweisung und der Gebietsfestsetzungen eintreten.

Die geplanten Wohngebäude befinden sich jedoch im Einflussbereich der angrenzenden Straßen und der Schienenstrecke der AKN sowie der Sportanlage an der Grundschule Ulzburg. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass sowohl die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenschutzverordnung als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten bzw. tagsüber und nachts eingehalten werden. Größtenteils werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Somit ergeben sich für die geplante Mischgebietsfestsetzung im Änderungsbereich des



Bebauungsplans keine schalltechnischen Maßnahmen.

Für das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung und der einzuhaltenden Standards bei der Behandlung des Oberflächenabflusses durch die erweiterten Flächenausweisungen keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine relevante Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation durch das Planvorhaben ist sowohl nutzungsbedingt als auch betriebsbedingt infolge des vergleichsweise geringen Bauvolumens und des entstehenden Zusatzverkehrs im Gesamtzusammenhang nicht zu erwarten. Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Hecken wirken einer Verschlechterung entgegen, indem z.B. Stäube gebunden und der Gehölzverlust durch neue Grünmasse ausgeglichen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft tritt mit der Planänderung keine wesentliche Veränderung des planungsrechtlich zulässigen Mischgebietes und daraus folgende wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ein. Eine bauliche Entwicklung ist auf den Teilflächen entlang des öffentlichen Grünzuges bereits nach dem geltenden Recht zulässig. Grundsätzlich positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wirken sich die zu erhaltenden Gehölzbestände auf dem Kirchengrundstück als Abschirmung zu den geplanten Stellplätzen, die neu festgesetzte Anpflanzung einer Baumreihe innerhalb des öffentlichen Grünzuges sowie die Anpflanzung einer Hecke gegenüber den südlich angrenzenden Grundstücken aus.

Aspekte des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Änderungen des Bebauungsplans nicht direkt betroffen. Zum einen befindet sich das vorhandene Feuerwehrgerätehaus nicht mehr in Nutzung und die benachbarte Trafostation wird planungsrechtlich gesichert.

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen sind infolge der nur geringen Eingriffsschwere im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Änderung des Teilbereichs des Bebauungsplans würden die zulässigen Nutzungen und Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans, d.h. der 6. Änderung des Bebauungsplans 35, weiterhin Bestand haben. Demnach könnten die westlichen und südwestlichen Teilflächen des Plangebiets bebaut werden. Der zentrale Bereich wäre in seinem Grünbestand zu erhalten. Demzufolge käme es in den zulässigen Bauflächen zu Versiegelungen und flächigen Biotopverlusten, im Bereich des seinerzeit festgesetzten Lärmschutzwalls entlang der Bahntrasse zu Bodenaufschüttungen. Betroffen wären insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Die von Bäumen und Gebüsch durchsetzte Ruderalflur zwischen dem Kirchengrundstück und den möglichen Neubauf Flächen bliebe als Trittsteinbiotop im städtischen Bereich für siedlungsangepasste, unempfindliche und ungefährdete Tierartengruppen erhalten. Zur südlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung würde infolge des festgesetzten Erhaltungsgebots eine Abschirmung durch Gehölze erhalten bleiben. Für den Wasserhaushalt und das örtliche Klima sowie den Lufthaushalt würden sich im Gesamtzusammenhang keine relevanten Veränderungen ergeben. Aus der Sicht des bahnbegleitenden öffentlichen Wanderweges würde sich die tatsächlich vorhandene Brachfläche in eine Baufläche

entwickeln, das innerörtliche Landschafts- bzw. Ortsbild würde sich also ebenfalls verändern. Das aus kulturhistorischer Sicht interessante alte Feuerwehrgebäude würde nach dem Ursprungsplan bereits Bestandteil der überbaubaren Mischgebietsflächen sein.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung und der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen ergeben sich nachrichtlich auf den Verweis der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Fällverbotsfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 1. März und dem 30. September. Eingriffsmindernd in den verlustigen Einzelbaumbestand konnte anhand des Bebauungskonzeptes und der nutzungsbedingten Anforderungen (u.a. durch die erforderlichen Feuerwehrumfahrten und die Anzahl der Stellplätze) der Erhalt der Rot-Eiche und der Kastanie am östlichen Rand des Kirchgrundstücks und der Erhalt der Esche westlich des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses festgesetzt werden. Für die flächenhaften Ruderalgebüsche und Ruderalfluren sowie die mächtigen Pappeln ist ein zusammenhängender Erhalt zunächst geprüft worden, jedoch vorhabensbedingt nicht realisierbar. Die verlustigen Werte der Gehölz- und Ruderalbestände werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend ausgeglichen. Hierunter wird auch der Verlust der entfallenden Pappeln, die nicht dem Schutz der örtlichen Baumschutzsatzung unterliegen, fachlich berücksichtigt. Damit baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vermieden werden, sind zusätzlich während der Bauarbeiten für zu erhaltende Gehölze Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten der befestigten Bodenbeläge sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächengröße begrenzt. Darüber hinaus ist der Oberflächenabfluss möglichst vor Ort auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wesentlich gemindert.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Infolge der geänderten Festsetzungen kommt es zu zusätzlichen Eingriffen, für die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Davon betroffen sind sowohl das Schutzgut Boden durch die bauliche Erweiterung des Mischgebietes als auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den Verlust an Gehölz- und Ruderalfluren mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Schutzgutübergreifend ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.810 m<sup>2</sup>. Für alle anderen Schutzgüter wird ein Ausgleich im Sinne des LNatSchG erreicht bzw. entsteht kein Ausgleichsbedarf. Aus Artenschutz Gesichtspunkten werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den Verlust von 12 Einzelbäumen, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, kann im Plangebiet ausreichend Ersatz durch die festgesetzte Anpflanzung von 12 Bäumen innerhalb des öffentlichen Grünzuges geschaffen werden. Als Kompensationsmaßnahmen für die bilanzierten Eingriffe können im Plangebiet ansonsten keine weitergehenden Maßnahmen festgesetzt werden. Daher wird auf eine 2.810 m<sup>2</sup> große Teilfläche des gemeindlichen Ökokontos zugegriffen. Das Ökokonto des Bebauungsplans 127 *Langes Stück* der Gemeinde Henstedt-Ulzburg<sup>3</sup> verfügt über entsprechenden Kompensationsüberschuss, so dass der naturschutzrechtliche Ausgleich im vollen Umfang erbracht werden kann.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen ergeben sich für den Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht. Auch im Hinblick auf das Vorhaben, d.h. auf die Bebauungsplan-Inhalte sind keine oder nur geringfügige alternative Planungsmöglichkeiten denkbar:

- Die Erschließung kann nur von Norden über die Schulstraße erfolgen.
- Eine alternative Anordnung der Baufenster in Nord-Süd-Richtung parallel zur Bahn würde die Lärmbelastung der Wohnseiten erhöhen.
- Der Erhalt der bisher festgesetzten zentralen Brache würde die Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks erheblich einschränken.

## **7.3 Zusätzliche Angaben**

### **Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen wurden die derzeit zulässigen Nutzungen, die der Ursprungs-Bebauungsplan festsetzt, zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich lediglich für einige Schutzgüter eine Betroffenheit.

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durch LÄRMKONTOR GmbH (Juli 2012) durchgeführt, in der die durch den Straßen- und Schienenverkehr der AKN sowie der benachbarten Sportnutzung verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet aufgezeigt und bewertet wurden. Darin wurden jeweils alle aktuell geltenden Gesetze, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Regelvorschriften sowie alle verfügbaren projektbezogenen Quellen und Unterlagen berücksichtigt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt entsprechend des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Als Grundlage dafür wurde bereits im Herbst 2011 eine Bestandsaufnahme und -bewertung der Biotoptypen der un bebauten Flächen des Änderungsbereichs durchgeführt. Diese bildete die Entscheidungsgrundlage für die Durchführung des erneuten Änderungsverfahrens des Bebauungsplans. Bewertungsgrundlage für die Eingriffsermittlung stellt jedoch die planungsrechtlich zulässige Situation der 6. Änderung des Bebauungsplans 35 (Mischgebietsflächen) dar.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß BNatSchG wurden anhand

<sup>3</sup> Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Nordwesten der Gemeinde mit inkl. entsprechender Ausgleichsflächen, vorwiegend nördlich der L 326 (Autobahnzubringer)

der Habitatausstattung und -eignung das (potenzielle) Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gemäß BNatSchG abgeschätzt und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG abgeprüft. Hierzu wurde das Plangebiet ergänzend durch UIN (Dipl.-Biol. Reimers) hinsichtlich geeigneter Quartiersstandorte für Fledermäuse gutachterlich erfasst und bewertet (September 2012). Beurteilungsgrundlage für die artenschutzrechtlichen Belange stellen infolge der Direktwirkung der Artenschutzvorgaben in diesem Zusammenhang die tatsächlichen Verluste und nicht der planungsrechtlich zulässige Bestand dar.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf. Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung zu benennen. Da mit den prognostizierten Umweltauswirkungen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung unter Berücksichtigung ihrer nur geringen bzw. keiner Erheblichkeit jedoch keine besonderen Unsicherheiten oder Risiken verbunden sind, ergibt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen.

Allerdings müssen die Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen der Grünordnung im nachfolgenden Bauantragsverfahren auch weiterhin berücksichtigt werden.

## **7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Aufstellungsgrund für den Bereich der 9. Änderung des Bebauungsplans 35 „Schulstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von seniorengerechtem Wohnraum in Form einer betreuten Wohnanlage zu schaffen. Für das bestehende Grundstück der Kreuzkirche mit seinen kirchlichen Einrichtungen wird lediglich eine geringfügige Anpassung der Flächen für Gemeinbedarf vorgenommen. Eine sonstige bauliche bzw. planungsrechtliche Veränderung findet hingegen nicht statt. Die direkt entlang der Trasse der AKN-Bahn befindlichen Flächen sollen auch weiterhin als Wanderweg und Grünzug gesichert werden. Die vorhandene Trafostation an der Schulstraße soll planungsrechtlich erhalten bleiben.

Die baulich betroffenen Grundstücksflächen sind derzeit noch unbebaut und stellen sich größtenteils als brachgefallene Gras- und Staudenflur in unterschiedlichen Sukzessionsstadien dar, die durch einzelne Gehölzflächen gegliedert wird.

Maßgeblich für die Beurteilung des Bestandes und der Umweltwirkungen sind die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässigen Nutzungen. Das Maß der baulichen Verdichtung ist dabei vergleichsweise gering und bereitet damit nur geringfügige Eingriffe vor, die naturschutzrechtlich abgearbeitet werden. Infolgedessen betreffen die Umweltauswirkungen im Wesentlichen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden. Alle anderen Auswirkungen sind von nachgeordneter Relevanz. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und zum Ausgleich der versiegelungsbedingten Folgen werden diese Verluste und Beeinträchtigungen vollständig kompensiert.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen können durch entsprechende Einhaltung von Verbotsfristen für die unvermeidbaren Gehölzbeseitigungen ausgeschlossen

werden, so dass durch die Vorhaben des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans eintreten.

Zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Planänderungsbereich zählen im Wesentlichen die Erhaltung einzelner Bäume und kleinerer Gehölzbestände sowie die Vorgaben zum Schutz während des Baubetriebs. Der zusätzlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Zusammenhang mit dem Kompensationsüberschuss des gemeindlichen Ökokontos (2.810 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan 127 *Langes Stück*, Gemeinde Henstedt-Ulzburg) zugeordnet, so dass die zulässigen unvermeidbaren Verluste und Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden. Der Verlust von insgesamt 12 Einzelbäumen ist durch entsprechende Nachpflanzungen (12 Stück) am östlichen Rand des öffentlichen Grünzugs auszugleichen.

Wegen der geringen Größe des Plangebiets und des Vorhabenbezugs ergeben sich keine planungsrelevanten Alternativen zu den Festsetzungen.

Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist nicht gegeben.

## 8 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am **21.03.2017** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **21. Aug. 2017** .....



  
.....  
(Der Bürgermeister)



Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the center of the page.