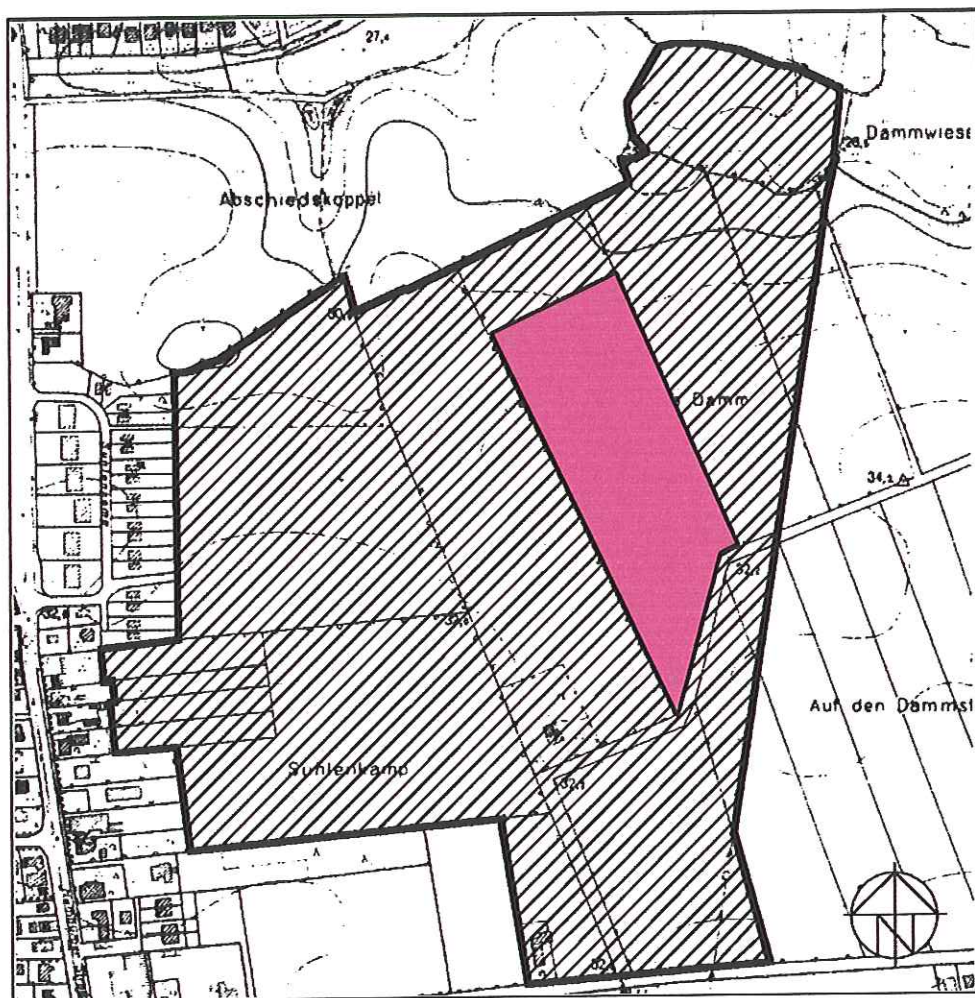


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr.77, "Kruhnskoppel" 3. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

Nördlich der Straße Dammstücken bzw. des Bebauungsplanes Nr. 85 "Nördlich Dammstücken" - östlich der Bebauung an der Hamburger Straße bzw. der Straße Suhlenkamp - südlich des Bebauungsplanes Nr. 99 "Schule Ulzburg- Süd - Abschiedskoppel"



Endgültige Planfassung

19.05.2009

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Grundlagen.....	3
1.1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
2. Anlass und Ziele	3
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	4
3.1. Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
4. Lage und Bestand des Gebietes.....	4
5. Städtebauliche Planung.....	5
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4. Städtebauliche Flächenbilanz.....	5
5.5. Gestaltung.....	6
6. Grünordnung.....	6
6.1. Öffentliche Grünflächen	6
6.2. Knicks.....	6
6.3. Baumfestsetzungen	6
6.4. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	6
7. Verkehr.....	7
7.1. Äußere Erschließung	7
7.2. Innere Erschließung.....	7
7.3. Ruhender Verkehr	7
7.4. ÖPNV	7
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	7
9. Ver- und Entsorgung.....	8
9.1. Wasserversorgung	8
9.2. Schmutzwasser.....	8
9.3. Oberflächenentwässerung.....	8
9.4. Feuerlöscheinrichtungen.....	8
9.5. Stromversorgung.....	8
9.6. Gas- / Wärmeversorgung.....	8
9.7. Abfallbeseitigung	8
9.8. Telekommunikation	9
10. Kosten	9
11. Umweltbericht (Landschaftsplanung Jacob).....	10
11.1. Einleitung	10
11.1.1. Planungsinhalte und -ziele.....	10

11.1.2. Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung	10
11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
11.2.1. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	11
11.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
11.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen	12
11.2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
11.3. Zusätzliche Angaben	13
11.3.1. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	13
11.3.2. Maßnahmen zur Überwachung	13
11.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 08.09.2008 beschlossen, die 3. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 77 „Kruhnskoppel“ für das Gebiet nördlich der Straße Dammstücken bzw. des Bebauungsplanes Nr. 85 "Nördlich Dammstücken" - östlich der Bebauung an der Hamburger Straße bzw. der Straße Suhlenkamp - südlich des Bebauungsplanes Nr. 99 "Schule Ulzburg- Süd - Abschiedskoppel" aufzustellen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 77 wurde am 15.11.1999 als Satzung von der Gemeinde beschlossen.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen zugrunde.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Folgende Fachplanungen und Gutachten werden erarbeitet:

- Umweltprüfung und Grünordnungsplanung:
Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.
- Erschließungsplanung:
Waack+Dähn, Norderstedt

2. Anlass und Ziele

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist noch unbebaut. Somit ergibt sich für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg die Möglichkeit, den Bebauungsplan an die aktuelle Nachfragesituation bezüglich Grundstücksgröße und -zuschnitt anzupassen. Im Ursprungsplan sind die Grundstücksgrößen- und zuschnitte starr festgelegt. Zudem soll durch die Festlegung eines zusammenhängenden Baufeldes – anstatt der Einzelbaufelder - eine höhere städtebauliche Flexibilität erzielt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flexibilisierung der Grundstücksgrößen und -zuschnitte zu schaffen. Weiteres Ziel ist es, die bisher geplanten öffentlichen Parkplatzflächen zu reduzieren. Die Anzahl wird aufgrund der Nichtrealisierung der Mehrfamilienhäuser im WA 34 nicht mehr benötigt. Die Grundzüge der Grünordnung sollen beibehalten werden.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist als Stadtrandkern I. Ordnung auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg eingestuft und dient auch der Versorgung der Gemeinde Wakendorf II. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse.

Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen ist die Gemeinde in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen.

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dabei sind folgende Pläne von Bedeutung:

- Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein (Landesraumordnungsplan - LROPI – 1. Fortschreibung 1998),
- Der Regionalplan für den Planungsraum I (1998) i.V.m. dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998),
- Kreisentwicklungsplan 2000 – 2005,
- Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg (REK).

Der Landesraumordnungsplan setzt neben dem Gesetz über Grundsätze zur Entwicklung des Landes (Landesentwicklungsgrundsätze) die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Die Regionalpläne für die fünf Planungsräume konkretisieren den LROPI auf regionaler Ebene, die Kreisentwicklungspläne entsprechend auf Kreisebene.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

4. Lage und Bestand des Gebietes

Der Plangebietsbereich ist derzeit noch unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ulzburg-Süd und befindet sich nördlich der Straße Dammstücken.

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet von bereits realisierten Wohnungsbauten umgeben. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die offene Landschaft. Das Plangebiet soll über die Straßen Kruhnskoppel und Kiebitzreihe erschlossen werden.

5. Städtebauliche Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden entsprechend Ursprungsplan Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es sind analog zur umgebenden Bebauung Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die im Text Teil B ausgeschlossenen Nutzungen (gemäß § 4 (3) BauNVO) von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen für die allgemeinen Wohngebiete sind nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Geschossigkeit wird im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen. In den WA 33, 35, 36 und 37 sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. In den Wohngebieten WA 34, 38 und 39 hingegen sind zweigeschossige Stadtvillen zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Baugebieten auf 0,3 heraufgesetzt, somit können 30% des Grundstücks überbaut werden. Im Ursprungsplan variierte die GRZ entsprechend der Grundstückgröße zwischen 0,15 und 0,28.

Die Firsthöhe wird mit 9 m festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung, die ähnliche Firsthöhen aufweist, einfügt.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Ein wesentliches Element der 3. Änderung des Ursprungsplans ist die Änderung der festgesetzten Einzelbaufenster. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nun in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen als großzügige durchgängige Baufenster definiert, um eine Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke zu ermöglichen. Somit ist auch eine flexiblere städtebauliche Entwicklung im Plangeltungsbereich möglich. Die großzügigen Baufenster ermöglichen eine Bebauung in zweiter Reihe.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die Fassadenlänge und -breite der zukünftigen Baukörper darf maximal 16 Meter aufweisen. Somit soll der Errichtung von überdimensionierten Baukörpern, die den Charakter des geplanten Wohnquartiers stören würden, entgegengewirkt werden.

5.4. Städtebauliche Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,47	ha
Verkehrsflächen	ca. 0,09	ha
Verkehrsflächen b. Zweckbestimmung	ca. 0,23	ha
Grün	ca. 0,20	ha
Summe	ca. 2,99	ha

5.5. Gestaltung

Die Dächer der Gebäude prägen das Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund werden von Seiten der Gemeinde gestalterische Vorgaben gemacht. Die gestalterischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden. Die gebäudebezogenen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen.

6. Grünordnung

Die Inhalte des festgestellten Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 77 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, da mit der durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 die bisherigen Grundzüge der Grünordnung unverändert sind und an ihnen festgehalten wird.

6.1. Öffentliche Grünflächen

Ein prägendes Element des Ursprungsplans sind die in Ost-West und Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß – und Radwege, die in bis zu 15 Meter breiten Grünzügen liegen. Diese Grünzüge und Wege gliedern das Baugebiet und dienen zugleich als attraktive autounabhängige Verbindungen innerhalb des Plangebietes. Diese im Ursprungsplan festgesetzten Grün- und Wegestrukturen werden im Rahmen der 3. Änderung nicht verändert.

6.2. Knicks

Die bisherigen Vorgaben des Grünordnungsplans zu den zu erhaltenden und anzulegenden Knicks sowie den vorgelagerten Knickschutzstreifen behalten ihre Gültigkeit.

6.3. Baumfestsetzungen

Entlang der geplanten Erschließungsstraße (Planstraße B) und dem verkehrsberuhigten Bereich (Planstraße G) sind neue Bäume zu pflanzen, um den Straßenraum zu begrünen, zu gestalten und zu gliedern. Die bisherigen Vorgaben des Grünordnungsplans zu den Bepflanzungsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

6.4. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Im Änderungsbereich des B-Plans 77 vergrößert sich der max. zulässige überbaubare Anteil der Wohnquartiere (rd. 2.350 qm), wohingegen der Anteil der Verkehrsflächen deutlich reduziert wird (rd. 1.400 qm). Infolge der Reduzierung der Verkehrsflächen erhöht sich der flächenmäßige Anteil der öffentlichen Grünflächen um etwa 160 qm.

Im Ergebnis erhöht sich der eingriffsrelevante max. zulässige Versiegelungsanteil im Änderungsbereich um etwa 950 qm gegenüber der Ursprungsfassung, was einem Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von etwa 475 qm entspricht.

Die im Ursprungsbebauungsplan mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geschaffene leichte Überkompensation wurde in das kommunale Ökokonto eingestellt. Dieser Überschuss wurde jedoch bereits im Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben der Gemeinde Henstedt-Ulzburg beansprucht, so dass der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 ermittelte Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 475 qm dem bestehenden Kompensationüberschuss des Bebauungsplans Nr. 98 im Rahmen

der Führung des Ökokontos zugeordnet wird. Somit werden die Eingriffe im Planänderungsbereich in quantitativer und qualitativer Hinsicht vollständig ausgeglichen.

7. Verkehr

7.1. Äußere Erschließung

Das Gebiet ist über die Straßen Kruhnskoppel und Kiebitzreihe an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

7.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über noch zu erstellende Straßen. Die Planstraße B verläuft im Süden von der Straße „Kruhnskoppel“ zur Straße „Kiebitzreihe“. Von der Planstraße B zweigt eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ab (Planstraße G). Dies hat sich gegenüber dem Ursprungsplan, der noch eine reine Straßenverkehrsfläche vorgesehen hat, geändert. Außerdem werden im Rahmen der 3. Änderung die öffentlichen Parkplätze in einer platzartigen Aufweitung in der Mitte des Gebietes konzentriert, womit die zweite ursprünglich vorgesehene platzartige Aufweitung zur Unterbringung der öffentlichen Parkplätze entfällt. Um weiterhin die notwendige Anzahl öffentlicher Parkplätze unterbringen zu können, werden der Querschnitt des verkehrsberuhigten Bereichs auf 6,5 Meter erweitert und Längsparkplätze angeordnet.

Die Zweckbestimmung 'verkehrsberuhigter Bereich' zwingt die Verkehrsteilnehmer zum Langsamfahren („Schrittgeschwindigkeit“). Somit kann dieser Bereich auch als Spielfläche für Kinder genutzt werden.

Für die in zweiter Reihe möglichen Grundstücke soll die Erschließung je nach gewählter Grundstücksaufteilung privatrechtlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt werden. Es wurde bewusst auf eine Regelung im Bebauungsplan verzichtet, um die gewünschte städtebauliche Flexibilität zu erhalten.

7.3. Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen.

Für Besucher sind wie oben bereits erwähnt im öffentlichen Straßenraum öffentliche Parkplätze vorgesehen.

7.4. ÖPNV

Das Plangebiet ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „A Ulzburg Süd“ in der Hamburger Straße, die von der Buslinie 293 (U/A-Norderstedt Mitte – A-Henstedt-Ulzburg) bedient wird, an das Busnetz des Hamburger Verkehrsverbundes angeschlossen. Die Bahnstation „Ulzburg-Süd“ der AKN Linie A2/A1 ist fußläufig erreichbar, somit ist eine gute Anbindung an das HVV-Schnellbahnnetz garantiert.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg, wird auf frei-

williger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

9. Ver- und Entsorgung

9.1. Wasserversorgung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Erschließung zu benachrichtigen ist.

9.2. Schmutzwasser

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

9.3. Oberflächenentwässerung

Das Straßenoberflächenwasser des Gebietes wird in ein nahegelegenes Regenrückhaltebecken (Birkenau) geleitet. Das anfallende Oberflächenwasser der Dächer (Hauptgebäude, Garage, Carport) und der Zufahrtbereiche kann auf Grund der Bodenverhältnisse nicht auf dem Grundstück versickern. Das anfallende Oberflächenwasser muss aus diesem Grund in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

9.4. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit 96 m³/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 (4)) und der DIN 14090 genügen.

9.5. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Hanse AG gewährleistet.

9.6. Gas- / Wärmeversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der E.ON Hanse AG.

9.7. Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg gewährleistet.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke sind die Müllbehälter am Tag der Abfuhr an die entsprechende Straßenverkehrsfläche zu bringen. Auf eine Festsetzung von Müllbehälterstandorten wird bewusst verzichtet, um eine Flexibilität bei der Gestaltung

der Grundstückszuschnitte zu bewahren.

9.8. Telekommunikation

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

Die rückwärtigen Grundstücke werden über Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,50 zu Gunsten des Versorgungsträgers erschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen den zuständigen Niederlassungen so früh wie möglich mitzuteilen.

10. Kosten

Es entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Erschließungskosten. Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

11. Umweltbericht (Landschaftsplanung Jacob)

11.1. Einleitung

11.1.1. Planungsinhalte und -ziele

Mit der 3. Änderung des B-Plans 77 „*Kruhnskoppel*“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Bebauung und Erschließung des mittleren, noch unbebauten Wohnbereichs (Quartier 3) geschaffen werden, indem die Flächen für den ruhenden Verkehr auf eine platzartige Ansammlung im Zentrum reduziert und insgesamt verringert sowie die bisherigen Einzelbaufelder zu zusammenhängenden überbaubaren Flächen zusammengefasst werden. Die großzügigen Baufenster ermöglichen eine Bebauung in sog. zweiter Reihe.

Die ehemals festgesetzten GRZ von 0,15 bis max. 0,28 werden einheitlich auf 0,3 erhöht, die Anzahl der Geschosse auf einheitlich ein Geschoss und die Firsthöhe auf 9 m begrenzt. An der grundsätzlichen Nutzungsart eines allgemeinen Wohngebietes ändert sich nichts, auch die Bebaubarkeit mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise bleibt erhalten. Innerhalb der Quartiere WA 34, 38 und 39 sind darüber hinaus auch zweigeschossige Stadtvillen zulässig. Die künftige Fassadenlänge und -breite aller Gebäudekörper darf maximal 16 m aufweisen. So soll verhindert werden, dass überdimensionierte Baukörper innerhalb der großzügigen Baufenster entstehen, die den Charakter des geplanten Wohnquartiers stören könnten.

Die bisherigen Grundzüge der Grünordnung, d.h. die Erhaltung der an der West- und Südgrenze vorhandenen Knicks und die Ausweisung von vorgelagerten privaten Knickenschutzstreifen, die Anlage eines zentralen öffentlichen Grünzuges mit entsprechenden Baumpflanzungen sowie die Durchgrünung der Verkehrsflächen, bleiben unverändert.

11.1.2. Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Die übergeordneten Vorgaben aus den Fachplanungen Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan sind bei der Aufstellung des Grünordnungsplans (GOP) für den Ursprungs-B-Plan berücksichtigt worden. Für die Änderung des Teilbereichs im o. g. Umfang ergeben sich daraus keine weiteren Vorgaben.

Im GOP zum B-Plan 77 sind für den vorliegenden Änderungsbereich Festsetzungen bzgl. der Sicherung und Entwicklung von Grünzügen und zur nachhaltigen Sicherung der Knicks, zur Einbindung der Bauflächen sowie zur Durchgrünung der Verkehrsflächen getroffen. Zusätzlich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich der vorhabensbedingten Eingriffe im Osten und Norden des B-Plangebietes festgelegt.

Neue Anforderungen ergeben sich allerdings aus den Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 42 BNatSchG sind abzu prüfen.

11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind lediglich die mit der Änderung des Teilbereichs, d.h. der Art der zulässigen Nutzung / Gebietsfestsetzung, Veränderung der Erschließung, einher gehenden Umweltauswirkungen (Veränderungsbilanz). Die umweltrelevanten Auswirkungen der grundsätzlichen Erschließung und Ansiedlung des Wohngebietes sind Gegenstand des Verfahrens des Ursprungs-B-Plans gewesen und damit bereits abgearbeitet. Ausgangs- und Bewertungsgrundlage sind somit die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans zulässigen Nutzungen und nicht die reale Situation.

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Gemeinde legt dazu den Umfang und Detaillierungsgrad fest, in dem die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich werden. Dieses ist im Rahmen der Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4 (1) und § 3 (1) BauGB bereits erfolgt.

Angesichts der nur gering bzw. nicht zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter wurden demzufolge keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die gem. § 2 (4) Nr. 1 BauGB ermittelt wurden, werden demzufolge auch nur zusammenfassend dargelegt.

11.2.1. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ergeben sich vorhabensbedingt keine Auswirkungen, da mit der nur geringen baulichen Nachverdichtung des Wohnquartiers keine Zunahme des Verkehrs und demzufolge keine zusätzlichen verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen zu erwarten sind.

Angesichts der bereits zulässigen Wohnbebauung ergeben sich Verluste und Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen nur in geringem Umfang infolge der höheren Baudichte, der Umfang an Erschließungsflächen verringert sich hingegen, so dass im Ergebnis der Versiegelungsanteil im Änderungsbereich gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten nur geringfügig erhöht wird. Dementsprechend kommt es auch zu keinen nennenswerten versiegelungsbedingten Folgen für die Schutzgüter Boden, Wasser (Verminderung der GW-Neubildung) und Klima.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere liegen ebenfalls unter der Erheblichkeitsschwelle, da lediglich künftige Gartenflächen von einer höheren Baudichte betroffen sind. Durch den geringeren Anteil an Verkehrsflächen erhöht sich der Anteil an Bauland und damit auch der Gartenflächen. Die bedeutsamen umliegenden Biotopstrukturen werden vollständig erhalten. Aus Sicht des besonderen Artenschutzes ergeben sich keine neueren Aspekte: eine Bebaubarkeit des landwirtschaftlich genutzten Areals ist bereits heute zulässig, es erfolgen keine relevanten Eingriffe und somit werden auch keine Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG ausgelöst.

Auch für das Schutzgut Landschaft sind angesichts der bereits zulässigen Bebaubarkeit zu Wohnzwecken keine negativen Umweltauswirkungen festzustellen, da die künftige Nutzungsform unverändert bleibt. Die Vorgaben an die gestalterischen Festsetzungen verändern sich in vertretbarem Maße, da mit Festlegung einer maximalen Firsthöhe und einer maximalen Fassadenlänge/-breite der ortsüblichen Typik entsprochen wird. Die umliegenden Knickbeständen erhalten ihre einbindende Funktion gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und ihre gliedernden Wirkungen für das gesamte Wohngebiet.

Aspekte des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Änderungen des B-Plans nicht betroffen.

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

11.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Teilbereiches des B-Plans würde das Wohngebiet in der bisherigen gemäß B-Plan zulässigen Form realisiert werden. Die durch den Ursprungs-B-Plan bedingten erheblichen Eingriffe in die Umwelt würden entsprechend eintreten, die geringfügig über dem neuerlichen Umfang liegen. Die Knicks und der zentrale Grünzug würden wie bisher festgesetzt vollständig erhalten bzw. angelegt werden.

11.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der B-Plan-Änderung und der Abwägung zu berücksichtigen. Zur Sicherstellung der qualitativen Inhalte der Grünbelange, die bereits im Ursprungs-B-Plan festgelegt wurden, ist festgesetzt, dass der Grünordnungsplan zum B-Plan auch weiterhin seine Gültigkeit behält. Demzufolge gelten für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild folgende Maßnahmen auch weiterhin:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die den Knickbeständen auch weiterhin vorgelagerten Knickschutzstreifen mindern die Funktionsbeeinträchtigungen der Knicks, auf privatem Grund allerdings in geringerem Maße, da sie lediglich von jeglicher Bebauung freizuhalten sind und somit einer gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung stehen. Mit den für Knicks und Knickschutzstreifen während der Bauarbeiten durchzuführenden Schutzmaßnahmen können Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen vermieden werden.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten im Bereich der Grundstückszufahrten, Stellplätze und öffentlichen Fußwege sowie die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Flächengrößen begrenzt. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auch weiterhin gemindert.

Zur grundsätzlichen Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser soll der Oberflächenabfluss auf den Grundstücken auch künftig soweit wie möglich zur Versickerung gebracht werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Das Maß der versiegelungsbedingten Eingriffsfolgen vergrößert sich infolge der max. zulässigen überbaubaren Anteil innerhalb der Wohnquartiere im Gesamtzusammenhang nur geringfügig, was einem Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von etwa 475 qm entspricht.

Die im Ursprungs-B-Plan mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geschaffene leichte Überkompensation wurde in das kommunale Ökokonto eingestellt. Dieser Überschuss wurde jedoch bereits im Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben der Gemeinde Henstedt-Ulzburg beansprucht, so dass der durch die 3. Änderung des B-Plans 77 ermittelte Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 475 qm dem bestehenden

Kompensationsüberschuss des B-Plans 98 im Rahmen der Führung des Ökokontos zugeordnet wird. Somit werden die Eingriffe im Planänderungsbereich in quantitativer und qualitativer Hinsicht vollständig ausgeglichen.

11.2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort- und anlagenbezogene Alternativen ergeben sich für den Änderungsbereich des B-Plans nicht. Aufstellungsgrund für den Änderungsbereich ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung der bisher festgesetzten Wohnbauflächen durch geänderte Baugrenzen und eine Optimierung und damit Verringerung der Erschließung zu schaffen.

11.3. Zusätzliche Angaben

11.3.1. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans herangezogen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ unter Zuhilfenahme des Grünordnungsplans zum Ursprungs-B-Plan.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

11.3.2. 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 B-Plan-Änderung unter Berücksichtigung ihrer nur geringen bzw. keiner Erheblichkeit jedoch keine besonderen Unsicherheiten oder Risiken verbunden sind, ergibt sich in diesem Fall auch keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen. Aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten, zumal die Beurteilungsgrundlagen dem Stand der Technik entsprechen.

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

11.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 „*Kruhnskoppel*“ werden für Teilbereiche des Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Bebauung und Erschließung des mittleren, noch unbebauten Wohnbereichs (Quartier 3) geschaffen, indem die Ausnutzungsziffern geringfügig erhöht und die Baugrenzen verändert wurden. In diesem Zusammenhang ist die zentrale Erschließung optimiert und in ihrem Flächenbedarf reduziert worden. Das vorhandene Grundgerüst der Grünordnung ist davon unverändert; zusätzlich sichert eine gesonderte Festsetzung auch weiterhin die Gültigkeit des bisherigen Grünordnungsplans.

Maßgeblich für die Beurteilung des Bestandes und der Umweltwirkungen sind die auf-

grund der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans zulässigen Nutzungen und nicht die reale Situation. Die Änderung des B-Plans bereitet aufgrund der zusätzlichen Nachverdichtung des bestehenden, planungsrechtlich zulässigen Wohngebietes keine erheblichen weiteren Eingriffe vor, da sich das Maß der baulichen Nutzung im Gesamtzusammenhang nur geringfügig gegenüber den bisherigen Zulässigkeiten erhöht.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung ist festzustellen, dass durch die Vorhaben des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans eintreten. Es erfolgen keine relevanten Eingriffe und somit werden auch keine Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG ausgelöst.

Zu den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Planänderungsbereich zählen wie bisher im Wesentlichen die Erhaltung der randlichen Knicks und Festsetzung von privaten Knickschutzstreifen, die Vorgaben zum Schutz während des Baubetriebs und die Durchgrünung des Straßenraumes sowie qualitative Vorgaben für die Pflanzstandorte. Der zusätzlich erforderliche naturschutzrechtlicher Ausgleich wird im Zusammenhang mit dem Kompensationsüberschuss des B-Plans 98 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zugeordnet, so dass die zulässigen unvermeidbaren Verluste und Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden.

Wegen der geringen Größe des Plangebiets und des Flächenzuschnitts ergeben sich keine planungsrelevanten Alternativen zur Bebauung und Erschließung.

Maßnahmen zur Überwachung werden nicht erforderlich.

Henstedt-Ulzburg, den

28.05.2009




(Der Bürgermeister)