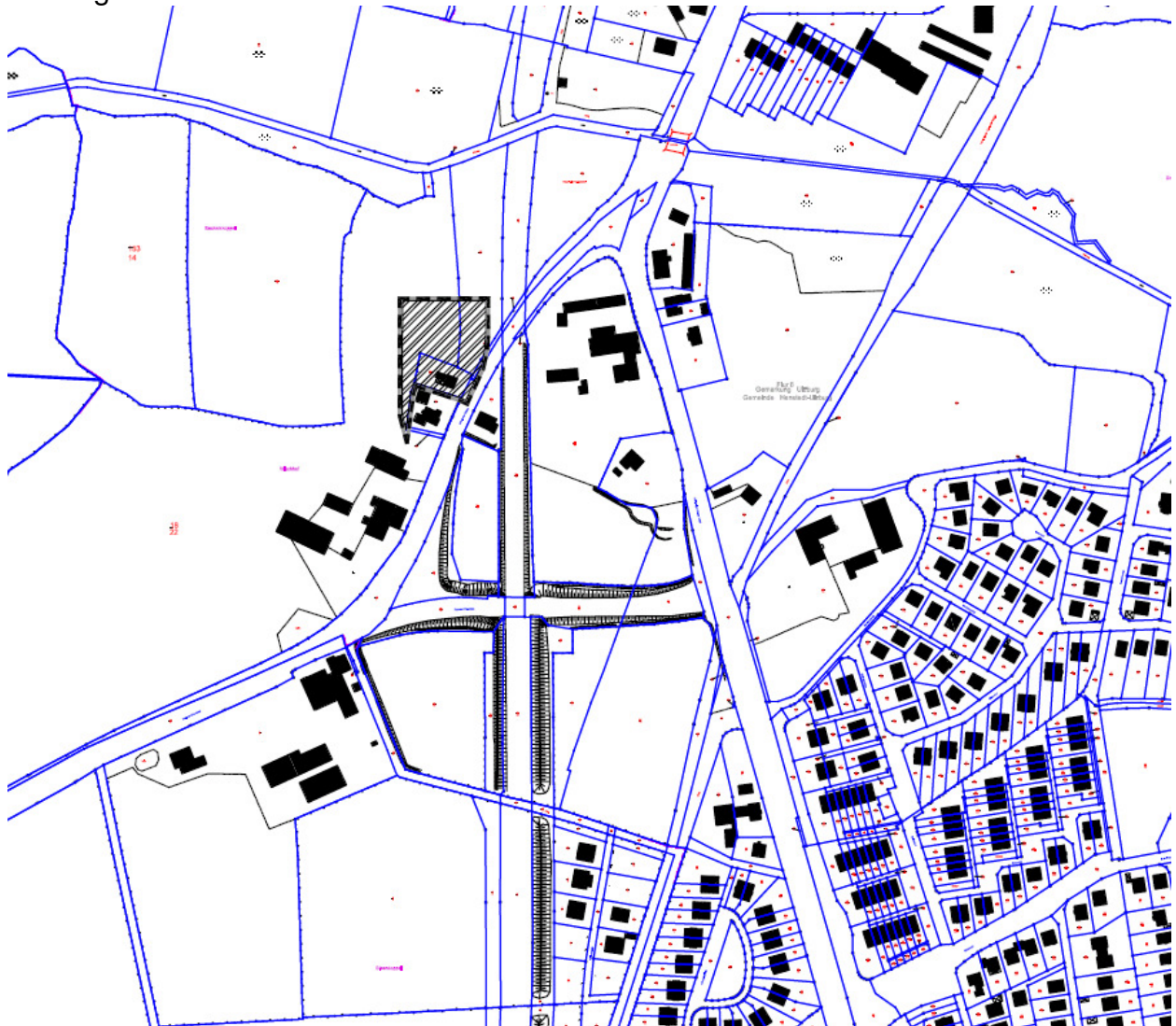


# BEGRÜNDUNG

für den

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 96 „Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee / Hamburger Straße“ 2. Änderung**

für das Gebiet - westlich der Usedomer Straße - südlich der Pinnau - östlich der Gemeindegebietsgrenze - nördlich des Grundstückes Usedomer Straße 68 - im Ortsteil Ulzburg



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Inhalt:

1. Allgemeine Grundlagen
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Bestand, Lage des Gebietes
2. Planungsziele
3. Entwicklung des Planes
  - 3.1 Art und Maß der Nutzung
  - 3.2 Gestaltung, Bauweise
  - 3.3 Grünfestsetzungen
  - 3.4 Städtebauliche Daten
4. Verkehrserschließung
  - 4.1 Innere Erschließung
  - 4.2 Ruhender Verkehr
5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
7. Umweltbericht

## **1. Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410).

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 15.03.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 „Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee / Hamburger Straße“, 2. Änderung, für das Gebiet - westlich der Usedomer Straße – südlich der Pinnau – östlich der Gemeindegebietsgrenze -nördlich des Grundstückes Usedomer Straße 68 – im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan des Ursprungsplanes des Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt.

### **1.2. Bestand, Lage des Gebietes**

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Ulzburg-Süd. Die Flächen des Änderungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet liegt direkt östlich der Hamburger Straße.

Das Gebiet wird im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt zu einer Belastung führen.

### **1.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **Regionalplanung**

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

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse.

"Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI).

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

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

### **Flächennutzungsplan**

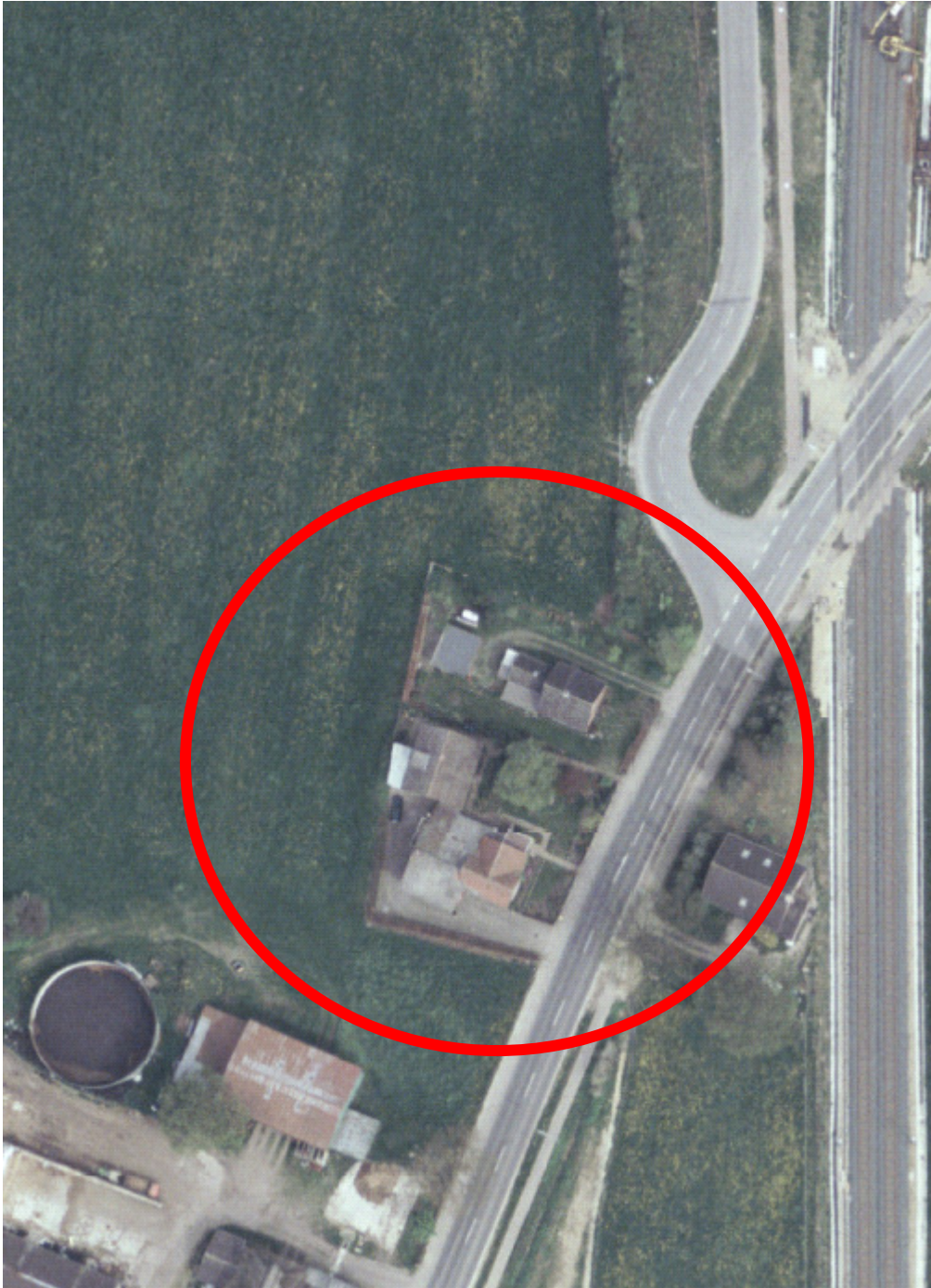
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hofstelle Schacht - Kadenner Chaussee / Hamburger Straße“, 2. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert.

## **2.0 Planungsziele**

Planungsziele sind

- Erweiterung des Plangebietes um ein Baugrundstück
- Ausweisung von Dorfgebiet
- Ausweisung notwendiger Ausgleichsflächen
- Abarbeitung der umweltbezogenen Belange
- Festlegung der Baugrenzen
- Veränderung der gestalterischen Festsetzungen

Die zusätzliche Ausweisung eines Baufensters mit der Ausbildung einer neuen Knickstruktur führt zur Ausbildung eines notwendigen Ortsrandes, der an dieser Stelle noch nicht vorhanden ist.



Plangebiet

### **3. Entwicklung des Planes**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich des Dorfgebietes wird eine Grundflächenzahlfestsetzung von 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Es wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Es wird eine Beschränkung für den Einzelhandel im Dorfgebiet vorgenommen, um dem Versorgungskonzept mit Gütern des täglichen Bedarfes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg gerecht zu werden.

### 3.2 Gestaltung, Bauweise

Die gestalterischen Festsetzungen im Text - Teil B - dienen der harmonischen Einfügung der Gebäude in das ortstypische Landschafts- und Gemeindebild.

Geneigte Dächer, Festlegung der Dachneigung und die Festlegung der Baumaterialien sind dabei die städtebauliche Mindestanforderung.

Die gestalterischen Anforderungen gewährleisten einen prägenden Gebietscharakter, wobei jedoch genügend Spielraum für die individuelle Hausgestaltung offen bleibt.

### 3.3 Städtebauliche Daten

Der Planbereich in der Planzeichnung - Teil A - ist durch die Signatur für den Geltungsbereich begrenzt. Sie umfasst eine Fläche, die ca. 0,39 ha groß ist.

Folgende Flächenverteilung ist zukünftig vorgesehen:

<b>GRUPPE</b>	<b>GESAMTFL in m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	384,5
<b>Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur Knickschutzstreifen</b>	320,6
<b>Dorfgebiet</b>	1135,7
<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	1375,9
<b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	84,6
<b>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</b>	276,6
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	78,0
<b>Summe</b>	281,0
	<u>3900,9</u>

Der zu erwartende Einwohnerzuwachs hat keine Folgen für die Infrastruktur der Gemeinde, da sämtliche Einrichtungen vorhanden sind.

## 4. **Verkehrerschließung**

Öffentliche Verkehrsflächen für den Feuerwehreinsatz sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar freizuhalten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 o.g. DIN mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.“

### 4.1 Innere Erschließung

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die Usedomer Straße, die zugleich den Anschluss an die überörtliche Erschließung sicherstellt.



## 4.2 Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet in der Bauantragsstellung nachzuweisen.

## 4.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch die von der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG (VHH) betriebenen Buslinie 293 U/A-Norderstedt Mitte – A-Henstedt-Ulzburg (Bedienung montags bis sonntags ganzjährig und ganztägig; montags bis samstags im 20- bzw. 40-Minuten-Takt; sonntags im 120 Minuten-Takt) an das ÖPNV-Netz des Kreises Segeberg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle der Linie 293 ist Ulzburg, An der Pinnau und befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m nördlich des Plangebietes. Die Buslinie knüpft in ihrem weiteren Verlauf an diverse weitere Buslinien sowie an die Linien A 1 und A 3 der AKN Eisenbahn AG und damit an das HVV-Schnellbahnnetz an. Die genannte Haltestelle wird außerdem von weiteren Linien der VHH im HVV bedient und zwar der Schulbuslinie 593 (Rhen – Ulzburg, Schulzentrum), der Regionalbuslinie 7141 (A-Barmstedt – A-Henstedt-Ulzburg – Bf. Bad Oldesloe) und der Nachtbuslinie 616 (U-Ochsensoll – A-Henstedt-Ulzburg – A-Kaltenkirchen Süd).

### AKN-Betrieb

1. 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.
2. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.
3. Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
4. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen wird um die Beteiligung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landesbahnverwaltung -, Schanzenstraße 80, 20357 Hamburg, im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung gebeten.
5. Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.
6. Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände (Ausgleichsfläche der Änderungsplanung) sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren

ren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

7. Anpflanzungen auf den Anliegerflächen (Ausgleichsfläche der Änderungsplanung) dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.
8. Bei den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsfläche der Änderungsplanung) sind aus Gründen der Verkehrssicherung bestimmte Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten. An dem nach dem Wasserrecht vorgesehenen förmlichen Verfahren zur Festlegung von Einzelheiten der Begrünung wird deshalb gebeten, die AKN zu beteiligen.
9. Hinsichtlich der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs wird darum gebeten, die Stellungnahme des Hamburger Verkehrsverbundes zu berücksichtigen.

## **5. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Die entsprechende Festsetzung der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzung für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird auf freiwilliger Basis angestrebt.

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

## **6. Ver- und Entsorgungsleitungen**

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Wasserzweckverband Kaltenkirchen/Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz ist in ausreichender Dimensionierung vorhanden oder wird dementsprechend ausgebaut.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig AG.

### c) Schmutzwasser

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

### d) Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser wird in vorhandene Vorfluter geleitet. Die Wassermengen werden in Rückhaltebecken entsprechend der Begründung des Ursprungsplanes gespeichert.



#### e) Gas

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

#### f) Müllbeseitigung

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortsatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg und seinen Subunternehmen.

#### g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

#### h) Telekommunikationsanlagen

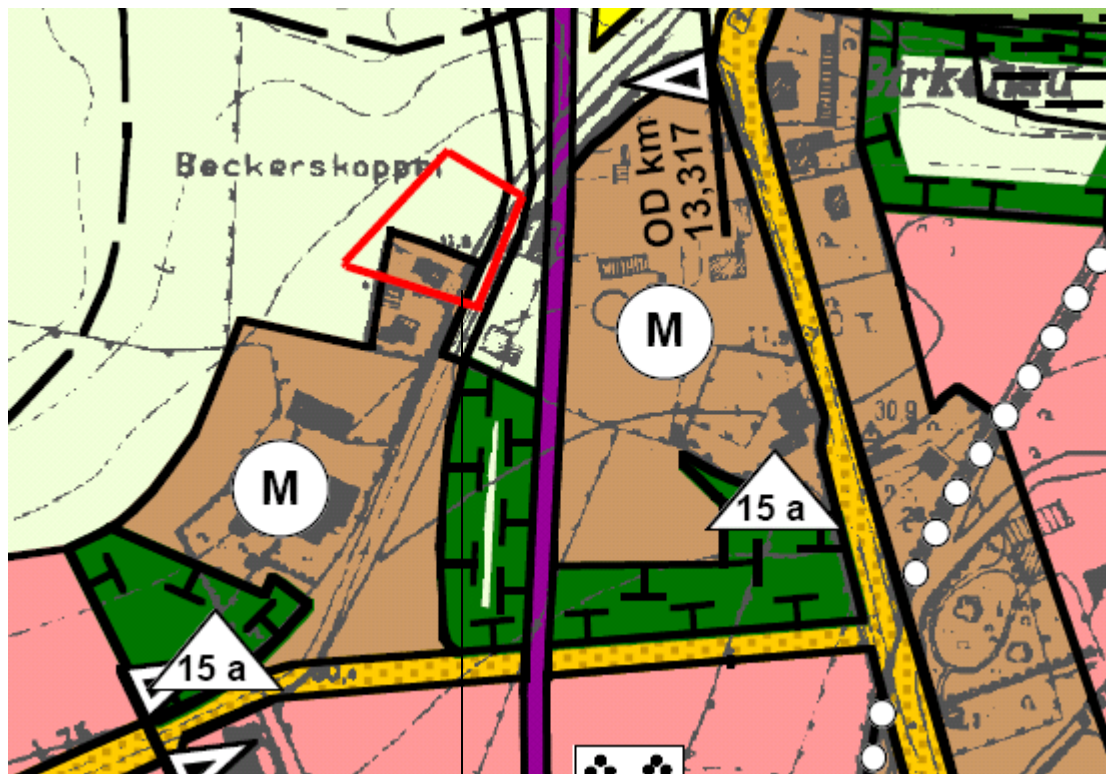
Die Deutsche Telekom beabsichtigt, im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes im Bereich der Straßen und Wege Telekommunikationskabel zum Zeitpunkt der Erschließung auszulegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen

## **7. Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 96 „Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee / Hamburger Straße“ 2. Änderung**

### **7.1 Einleitung**

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. Am westlichen und nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches gliedern sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Südlich und östlich der Plangebietsgrenze befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die AKN und die Hamburger Straße.



Plangebietsgrenze

Planungsziele sind:

- Ausweisung von Bauland für den Ein- oder Zweifamilienhausbau.
- Ausformung eines Ortsrandes zur Einbindung der neuen Bebauung und naturräumlicher Abschluss der Siedlungsentwicklung
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
- Für die notwendigen Ausgleichsflächen für diese Bebauung soll im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eine neue Knickstruktur aufgesetzt werden.

Die überplanten Flächen werden durch die Usedomer Straße erschlossen. Die Entwicklung des Ortsteils Ulzburg soll sich weitgehend im Innenbereich vollziehen. Es wird eine Arrondierung des Ortsteils Ulzburg angestrebt, um die Entwicklung im Innenbereich zu stärken und den Siedlungsdruck für den Außenbereich abzuschwächen.

### 7.1.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird zunächst die im Plangebiet herrschende Ausgangssituation schutzgutbezogen beschrieben, wobei lediglich auf die neu zu überplanenden bzw. in ihrer baulichen Nutzungsart zu ändernden Flächen und ihre unmittelbare Umgebung näher eingegangen wird. Für die Fläche an der Hamburger Straße ist die Darstellung des gültigen FNP (gemischte Baufläche) als zulässige Nutzung und nicht die reale Bestandssituation (waldartige Gehölzfläche) zu berücksichtigen. Eine Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt sowohl für die direkten Veränderungen in den überplanten Teilbereichen als auch für eventuelle Einflüsse auf die angrenzenden Gebiete.

#### **Mensch**

Die neu zu überplanenden Teilflächen im Änderungsbereich sind derzeit alle noch unbebaut. Direkt angrenzend befinden sich jedoch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Südlich der geplanten gemischten Baufläche an der Usedomer Chaussee befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Gegensatz zu den ehemaligen Hofstellen Schacht und Birkenau wird dieser noch bewirtschaftet.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion haben im Plangebiet lediglich die unbebauten Grünlandflächen am Rand der Pinnau-Niederung eine höhere Bedeutung. Sie sind von den Wanderwegen, die auf der ehemaligen AKN-Trasse und nördlich an der Fläche vorbeiführen, durch die randlichen Gehölzbestände hindurch einsehbar. Die geplanten Wohnbauflächen selbst sind jedoch nicht durch öffentliche Wege erschlossen. Der Wanderweg auf der ehemaligen AKN-Trasse quert nördlich des Änderungsgebietes die Pinnau und stellt die Hauptwegebeziehung für die fußläufige Verbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Gemeindegebiet dar.

#### Auswirkungen

Von den gemischten Bauflächen gehen aufgrund der überwiegend geplanten Wohnnutzung keine erheblichen Belastungen der Wohn- und Erholungsfunktion aus. Auch die mit der Flächenausweisung verbundene Zunahme des Kfz-Verkehrs wird keine spürbare Mehrbelastung für die angrenzenden Gebiete nach sich ziehen.

Die anteilige Bebauung der Grünlandflächen westlich des Bahndammes führt allerdings zu einer Verkleinerung des offenen Landschaftsraumes im siedlungsnahen Bereich und damit zu einer Einschränkung des Landschaftserlebens. Da es sich jedoch um eine Abrundung der vorhandenen bzw. bereits zulässigen Bebauung außerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifen der Pinnau handelt, ist die Planung noch als verträglich einzustufen.

Der Beeinträchtigungsgrad der neuen Siedlungsstandorte für das Schutzgut Mensch ergibt sich durch die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr und im westlichen Teilbereich auch aus dem Schienenverkehr. Die geplante Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche an der Hamburger Straße führt auf-

grund strengerer Grenz- und Richtwerte zu einer Erhöhung der Lärmempfindlichkeit.

Lärmschutzmaßnahmen sind zum Schutz gegenüber Verkehrslärm der innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Verkehrswege (Hamburger Straße (B433), Kadener Chaussee (L75), Usedomer Straße sowie AKN-Strecke) erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/ -wälle) gegenüber Verkehrslärm von der Hauptlärmquelle B433 scheiden aus städtebaulichen Gründen aus. Zur Kompensation wurde auf eine Bebauung des am stärksten belasteten Bereiches an der Einmündung verlegte L75/ B433 verzichtet und der Abstandstreifen (Grün) zur verlegten L75 vergrößert.

Weiterhin wird - trotz nur geringer Wirkung - ein Wall auf der Ostseite der AKN (h=2,5m über AKN-Niveau (Gleisoberkante)) vorgesehen. Die eigentliche Wirkung dieses Walls besteht darin, dass er die AKN-Geräusche so weit abmindert, dass sie deutlich in den Hintergrund treten und somit für die den stärksten Belastungen ausgesetzten Gebäude beiderseits der B433 eine Ausrichtung empfindlicher Nutzungen zu den jeweils leisen Seiten hin möglich ist.

Ersatzweise/ ergänzend werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechen mindestens Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (keine besonders hohen Anforderungen)

Einzelheiten sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Festsetzungen: Die Darstellung der Lärmpegelbereiche ist in die Planzeichnung entsprechend umzusetzen LPB III.

Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle 3 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 4 zu erhöhen oder zu mindern.

Lärmpegelbereich III erfolgt - schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des Lärmpegelbereiches erfüllen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau-, und Erweiterungsbaumaßnahmen durchzuführen.

Insgesamt betrachtet ist unter Berücksichtigung der vorangegangenen Aussagen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung von einer mittleren Erheblichkeit bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **Tiere und Pflanzen**

Die neu zu überplanenden Flächen sind im Landschaftsplan als Grünlandflächen dargestellt, wobei es sich im Randbereich der Pinnau-Niederung um Feuchtgrünland handelt. Die intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen haben als Lebens-

raum für Tiere und Pflanzen grundsätzlich nur eine untergeordnete Bedeutung, wobei jedoch insbesondere für die Feuchtgrünlandbereiche aufgrund der besonderen Standorteigenschaften grundsätzlich von einem höheren Lebensraumpotential auszugehen ist.

Die Lebensraumfunktion der Fläche an der Usedomer Straße ist neben den nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zusätzlich durch Immissionen aus dem Straßen- und insbesondere aus dem Schienenverkehr vorbelastet. Gleiches gilt für die hier vorhandenen Gehölzbestände.

### **Knick westlich Usedomer Straße**

Bei dem Knick südlich der Pinnau westlich der Usedomer Straße handelt es sich um einen relativ neu angelegten Knick, der die Weideflächen der Pinnau-Niederung gegen die Straße abschirmt. Auf dem Grünstreifen zur Straßenseite hin sind verschiedene Gehölze mit Strauchcharakter angepflanzt.

Der Knick besitzt über die gesamte Länge einen ca. 1 m hohen wohl ausgeformten Wall, der keine Degenerationen aufweist. Vor dem Knickfuß zu den Weideflächen hin ist ein Zaun errichtet worden, der die Knickpflanzen vor Verbiss schützt. Über die Krautschicht lassen sich zum derzeitigen Zeitpunkt keine detaillierten Aussagen machen. Es ist aufgrund der Gesamtsituation aber von einer artreichen, ökologisch wertvollen auszugehen. Der Bestand der Gehölze der Strauchschicht ist dicht und spiegelt reich das Artenspektrum eines typischen heimischen „bunten Knicks“ wider. Überhälter in ausreichender Zahl und Artenzusammensetzung sind vorhanden, wegen des relativ geringen Alters des Knicks aber noch recht jung.

Zusammenfassend ist der Knick als ökologisch besonders wertvoll einzustufen, der nur aufgrund des Gehölzstreifens an der Usedomer Straße, der den Wuchs auf der Ostseite beeinträchtigt, den Idealzustand eines Knicks nicht erreicht.

### **Auswirkungen**

Durch die Ausweisung der gemischten Baufläche kommt es zu keinem Flächenverlust von hochwertigen oder geschützten Tier- oder Pflanzenlebensräumen, so dass von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen für das Schutzgut auszugehen ist. Eine Aufwertung der Grünlandflächen findet durch die Ausweisung der geplanten Naturschutzfläche am Rande der Pinnau-Niederung statt. Die im gültigen FNP westlich des Bahndammes dargestellte Ausgleichsfläche und das nördlich daran angrenzende geschützte Biotop werden im Zuge der Bebauungsplanänderung in ihrer Darstellung nicht geändert.

Eine Zerstörung oder Beeinträchtigung von Habitaten streng geschützter Arten gemäß § 10 (2) 11 BNatSchG ist mit der geplanten Änderung nicht zu erwarten.

### **Boden**

Bei den Böden handelt es sich größtenteils um naturraumtypische sandige Bodenarten über Geschiebemergeln bzw. -leimen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Eine Vorbelastung der betrachteten Grünlandflächen liegt infolge der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere hinsichtlich der Lebens-

raumfunktion der Böden vor. Auch auf der von der Nutzungsänderung betroffenen Fläche an der Hamburger Straße sind im Hinblick auf die zulässige Überbauung und Versiegelung erhebliche Störungen der natürlichen Bodenfunktionen bereits jetzt gegeben.

In der Pinnau-Niederung herrschen aufgrund der höher anstehenden Grundwasserstände jedoch Anmoorböden mit besonderen Standorteigenschaften vor. Ohne Kenntnis über die genaue Abgrenzung dieser anmoorigen Bereiche ist jedoch unter Beachtung des Reliefs davon auszugehen, dass diese empfindlicheren Bereiche außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

### Auswirkungen

In den bislang unbebauten Bereichen führt die erstmalige Überbauung bzw. Versiegelung von Bodenflächen zu einer Beeinträchtigung bzw. einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Da es sich bei den betroffenen Standorten jedoch nur um Flächen mit einer durchschnittlichen Wertigkeit für das Schutzgut Boden handelt und größtenteils Wohnbauflächen mit verhältnismäßig geringer Bebauungsdichte geplant sind, ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Die Nutzungsauffassung der geplanten Ausgleichsfläche im Bereich des Feuchtgrünlandes führt zu einer Verbesserung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Böden. In die empfindlicheren Anmoorbereiche der Niederung wird nicht eingegriffen.

Eine geringe Aufwertung findet auch im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche statt, da von einer geringeren Überbauung und Versiegelung auszugehen ist.

### **Wasser**

Dem natürlichen Relief entsprechend erfolgt die natürliche Entwässerung des Plangebietes nach Norden in die Pinnau. Ausgehend von der Oberflächengestalt ist davon auszugehen, dass auch der Grundwasserflurabstand nach Norden zur Pinnau hin abnimmt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung ist infolge eingelagerter bindiger Geschiebeböden als mittel zu bewerten. Gleichzeitig haben die Deckschichten aufgrund des schluffigen Substrats aber ein mittleres bis hohes Filtervermögen für Schadstoffe. Ein erhöhtes Gefährdungsrisiko für das Grundwasser besteht in Annahme von grundwasserfernen Standorten somit nicht.

Der Änderungsbereich liegt in einem Wasserschongebiet, welches im REK als in Vorbereitung befindliches Grundwasserschutzgebiet dargestellt ist.

### Auswirkungen

Die geplanten Bauflächen werden außerhalb der grundwassernahen Standorte der Pinnau-Niederung auf den höher liegenden Flächen ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohnstandorte und angesichts der Kleinflächigkeit ändert sich im Zuge der Überbauung und Versiegelung auch die Grundwasser-

neubildungsrate im Plangebiet nur geringfügig mit der Änderung. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist mit der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. Aus der Lage innerhalb eines Wasserschongebietes ergeben sich keine gesetzlichen Anforderungen. Zum umweltverträglichen Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sind jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Festsetzungen zu treffen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser somit als gering zu bewerten.

## **Klima**

Die kleinklimatische Situation des Änderungsbereiches wird sowohl von der im Norden angrenzenden Pinnau-Niederung mit Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet als auch durch die umliegenden bebauten Siedlungsflächen beeinflusst. Die von den Änderungen betroffenen Grünlandflächen am Siedlungsrand selbst sind lokalklimatisch trotz der umliegenden Bebauung noch dem Freilandklima zuzuordnen. Aufgrund der relativ ungestörten Ein- und Ausstrahlungsbedingungen und der Verdunstungskälte des Pflanzenbewuchses weisen die unbebauten Flächen höhere Temperaturschwankungen als in der direkten Ortslage auf. Sie sind außerdem als Kaltluftproduzenten mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung von Bedeutung.

Für die gemischte Baufläche an der Hamburger Straße ist von einer Vorbelastung der klimatischen Situation auszugehen, die grundsätzlich mit einer Bebauung von offenen Flächen einhergeht.

## Auswirkungen

Durch die Beseitigung der Vegetation, die Errichtung von Baukörpern und die Versiegelung von Flächen verlieren die betroffenen Grünlandflächen ihre kleinklimatischen Funktionen und es kommt zu einer Verkleinerung der Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen jedoch kaum wahrnehmbar. Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche bleiben die positiven Effekte hingegen weiter bestehen. Der geplante Nutzungswechsel auf der gemischten Baufläche an der Hamburger Straße führt zu keiner wesentlichen klimatischen Veränderung.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der Flächenausdehnung von einer nur geringen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auszugehen.

## **Luft**

Vorbelastungen der Luft werden grundsätzlich durch die Emissionen aus der Landwirtschaft sowie vor allem aus dem Straßenverkehr hervorgerufen. Unter Berücksichtigung der verhältnismäßig geringen Verkehrszahlen auf den direkt angrenzenden Nebenstraßen und der natürlichen Durchlüftung des Landschaftsraumes ist jedoch von einer nur geringen lufthygienischen Belastung des Plangebietes auszugehen.

## Auswirkungen

Aus Sicht der Luftschadstoffbelastung sind mit der Ausweisung der Wohnbaufläche und der gemischten Bauflächen bzw. der geplanten Nutzungsänderung kei-



ne erheblichen Auswirkungen verbunden. So sind weder die dadurch erzeugten zusätzlichen Verkehre in der Gesamtbetrachtung als erheblich einzustufen, noch ergeben sich aus der künftigen Wohnnutzung spürbare Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.

### **Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild der neu zu überplanenden Flächen wird durch die Grünlandnutzung sowie ihre Lage am Ortsrand bestimmt. Die Fläche an der U-sedomer Straße ist von Nordwesten weithin einsehbar. Eine Vorbelastung besteht durch die angrenzende Straße und die AKN-Trasse.

Die Grünlandfläche im Bereich der ehemaligen Hofstelle Birkenau hingegen ist von Gehölzstrukturen eingerahmt und bildet bis zur angrenzenden Bebauung im Süden einen in sich mehr oder weniger abgegrenzten Raum.

Die Fläche an der Hamburger Straße ist derzeit in der Realität noch als Garten- und Waldfläche ausgebildet. Aufgrund der gültigen Nutzungsausweisung als gemischte Baufläche ist jedoch von einem entsprechenden Ortsbild auszugehen.

### Auswirkungen

Die erstmalige Bebauung von offenen Flächen ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. So wird der bisherige Charakter der Landschaft durch die geplante Bebauung verändert und Ulzburg verliert im Siedlungsrandbereich weitere Freiflächen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und im Hinblick auf das Ziel der Abgründung bereits vorhandener Bebauung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft jedoch in ihrer Erheblichkeit gering gehalten werden.

Mit der geplanten Nutzungsänderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild an der Hamburger Straße verbunden.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind durch die FNP-Änderung nicht betroffen. Die ehemalige AKN-Trasse bleibt unverändert als Wanderweg bestehen.

### **Wechselwirkungen**

Die Wechselwirkungen sind abhängig von den Wechselbeziehungen, d.h. den Wirkungszusammenhängen zwischen den einzelnen Schutzgütern oder auch innerhalb von Schutzgütern.

Wechselwirkungskomplexe mit Schutzgut übergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind von der FNP-Änderung nicht betroffen.

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

Ohne Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes würden die Flächen voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die mit der Nutzung verbundenen Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes würden fortbestehen. Eine Bildung von Knickschutzstreifen würde nicht entstehen.

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

Der vorliegende Bebauungsplan strebt eine Umstrukturierung des bereits teilweise überbauten Plangebietes an. Insofern bereitet die Planung einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, dieser ist aber nicht gänzlich ausgleichspflichtig.

Die Aufgabenfelder der Grünordnung lassen sich stichpunktartig wie folgt beschreiben:

- Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation
- Analyse der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Zusammenstellung der das Plangebiet betreffenden Zielsetzungen aus überörtlichen Planungen und Ableitung eines konkreten Zielkonzepts
- Entwicklung von Maßnahmen und Festsetzungen
- zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft
- für die Erfordernisse der Erholungsnutzung
- Bilanzierung des Eingriffs und des erzielbaren Ausgleichs.

#### **Erfassung und Bewertung der Ausgangssituation**

##### **Bestand**

##### **Naturraum**

Das Plangebiet ist Bestandteil der Schleswig-Holsteinischen Geest und kann naturräumlich der Untereinheit Hamburger Ring zugeordnet werden. Der Hamburger Ring bezeichnet jedoch keinen eigentlichen Naturraum, sondern ein Gebiet, in dem die ehemalige Natur- und Kulturlandschaft durch die Bebauung der Stadt Hamburg und ihrer Ausläufer sehr stark umgestaltet wurde. Dies gilt insbesondere für das Plangebiet, das durch die vorhandene Bebauung stark anthropogen überprägt ist.

Die Höhen im Plangebiet liegen bei etwa 28 m üNN.

##### **Geologie und Böden**

Die Geestflächen werden von dem weichseleiszeitlichen Harksheider Sander gebildet. Er besteht aus glazifluviatilen, d.h. von Schmelzwasser transportierten,

sandigen Ablagerungen, die die Moränen der vorhergegangenen Saale-Eiszeit überdeckt haben.

Auf dieser geologischen Grundlage sind im Zuge der Bodenentwicklung vergleyte Podsol-Braunerden und Podsole entstanden. Die Böden wurden im Rahmen der Bodenbearbeitung verändert: Es entstanden humose Pflughorizonte, der Nährstoff- und Wasserhaushalt wurde mittels Drainage und Düngung modifiziert, z.T. wurde der Boden durch Überbauung bzw. Versiegelung komplett überformt.

### **Wasserhaushalt**

Im Bereich des Plangebietes wurden Baugrundsondierungen vorgenommen. Im Bereich der Bohrungen stehen undurchlässige, für Versickerung ungeeignete Geschiebelehme an. Diese werden von grundwassergesättigten Sanden unterlagert.

Aufgrund der für Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse wird das Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken Beckerskoppel abgeführt.

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden.

### **Klima**

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

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

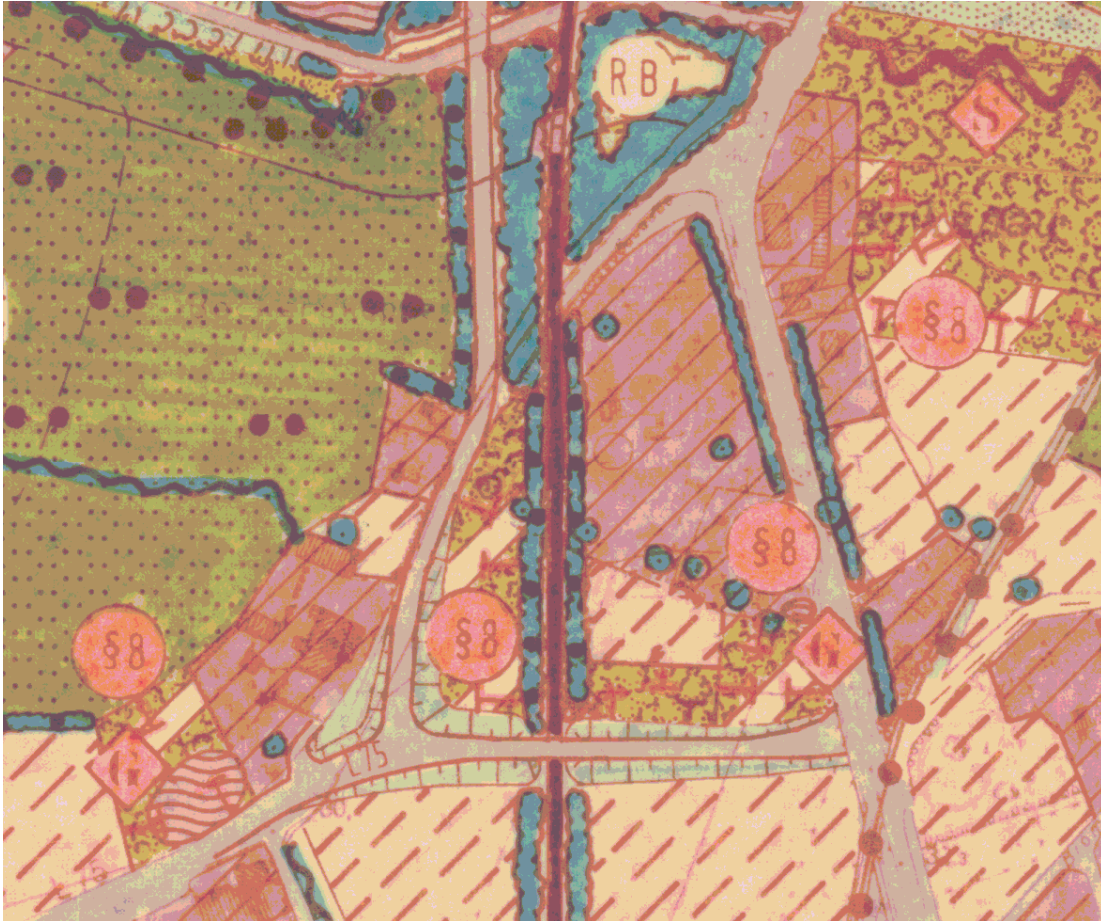
Die Niederschläge erreichen ca. 800 mm/Jahr.

### **Heutige potentielle natürliche Vegetation**

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

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

Im Landschaftsplan sind Flächen als Flächen für Wohnbauflächen und Dauergrünland dargestellt. Es ist ein gesetzlich geschütztes Biotop - wertvolle Knickstruktur - vorhanden (vgl. Auszug aus dem Landschaftsplan).



### **Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft**

Das Plangebiet lässt sich in unterschiedliche Nutzungsstrukturen untergliedern. Diese sind im Bestandsplan dargestellt und mit dem Luftbild (Stand 2000) dokumentiert:



### **Versiegelte Flächen**

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit seinen Nebengebäuden. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird in das vorhandene Regenrückhaltebecken abgeleitet. Auf den Grandflächen werden die anfallenden Niederschläge vor Ort dem Grundwasser wieder zu geführt.

### **Hausgärten**

Die ortsüblichen Hausgärten sind mit fremdländischen Gehölzen und Rasen bewachsen. Obstgehölze sind vorhanden.

## **Knick**

Bei dem Knick südlich der Pinnau westlich der Usedomer Straße handelt es sich um einen relativ neu angelegten Knick, der die Weideflächen der Pinnau-Niederung gegen die Straße abschirmt. Auf dem Grünstreifen zur Straßenseite hin sind verschiedene Gehölze mit Strauchcharakter angepflanzt.

Der Knick besitzt über die gesamte Länge einen ca. 1 m hohen wohl ausgeformten Wall, der keine Degenerationen aufweist. Vor dem Knickfuß zu den Weideflächen hin ist ein Zaun errichtet worden, der die Knickpflanzen vor Verbiss schützt. Über die Krautschicht lassen sich zum derzeitigen Zeitpunkt keine detaillierten Aussagen machen. Es ist aufgrund der Gesamtsituation aber von einer artenreichen, ökologisch wertvollen Krautschicht auszugehen. Der Bestand der Gehölze der Strauchschicht ist dicht und spiegelt reich das Artenspektrum eines typischen heimischen „bunten Knicks“ wider. Überhälter in ausreichender Zahl und Artenzusammensetzung sind vorhanden, wegen des relativ geringen Alters des Knicks aber noch recht jung.

Zusammenfassend ist der Knick als ökologisch besonders wertvoll einzustufen, der nur aufgrund des Gehölzstreifens an der Usedomer Straße, der den Wuchs auf der Ostseite beeinträchtigt, den Idealzustand eines Knicks nicht erreicht.

## **Baumreihe**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Baumreihe angepflanzt, die sich nach Norden weiter fortsetzt.

## **Dauergrünland**

Die Weide wird intensiv durch Tierhaltung bzw. Mahd mit dem Ziel der Heugewinnung genutzt. Das **mesophile Grünland** kommt in der Artenzusammensetzung und -vielfalt dem Einsaatgrünland am nächsten. Aufgrund der relativ intensiven Bearbeitung (Beweidung, Mahd, Düngung, Entwässerung etc.) sind die Artenvielfalt, der Anteil an Blütenpflanzen und damit die Lebensraumqualität für wildlebende Tiere ebenfalls nicht viel höher als die von Einsaatgrünland. Dieser Biotop-typ bietet somit keine optimalen Bedingungen für den Arten- und Biotopschutz und trägt durch die Vernichtung von Kleinstrukturen und Arten sowie durch die Nivellierung der Bodenstandorte zur Verarmung des Landschaftsbildes bei.

Die Bedeutung des Planungsraums für die Tierwelt kann anhand der vorkommenden Biotoptypen sowie deren Funktion als Lebensstätten und Lebensraumelemente für Vermehrung, Nahrungserwerb, Ansitz, Orientierung im Raum, Deckung etc. abgeschätzt werden. Die Bedeutung hängt dabei u.a. von folgenden Faktoren ab: Naturnähe, Gliederung und Vielfalt der Vegetationsbestände, Nutzungsintensität bzw. Häufigkeit von Störungen, Seltenheit, Ersetzbarkeit bzw. Regenerationsfähigkeit.

Der **überplante Bereich** ist in seiner Struktur durch die Nutzungen geprägt. Der Planungsraum ist wegen der ständigen Nutzung nur als Lebensraum für wenig stör anfällige und spezialisierte Tierarten geeignet.

## **Landwirtschaftliche Nutzung**

Östlich des Plangebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (Schweinehaltung) und südlich sind zwei Betriebe mit Milchviehhaltung. Es wird auf die von der Landwirtschaftskammer für den Bebauungsplan Nr. 96 angefertigte Immissions-



schutz-Stellungnahme vom 05.12.1996 hingewiesen. Darin wurden die Betriebe mit Milchviehhaltung beurteilt. Es wurde jeweils ein Immissionsschutzkreis von 100 m ausgewiesen, was auch heute noch seine Gültigkeit hat. Diese Kreise werden durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 96 eingehalten.

Der Betrieb mit Schweinehaltung hat seine Viehhaltung an diesem Standort eingestellt, so dass hier kein Mindestabstand einzuhalten ist.

Das Plangebiet wird im Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt zu einer Belastung führen.

### **Landschaftsbild / Erholung in Natur und Landschaft**

Das Plangebiet hat nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

### **Geplantes Vorhaben**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen bestehende Wohnbauflächen gesichert und zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden.

### **Bewertung**

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

Im naturwissenschaftlichen Sinne ist ein Ausgleich oder Ersatz für verloren gegangene Leistungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nicht möglich. Mit der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird versucht, die Beeinträchtigungen im sachlichen und örtlichen Zusammenhang zu kompensieren.

Daher sind die nachfolgenden Ausführungen nicht als „ökologische“, sondern als eine qualitative und quantitative Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu sehen.

#### Bestimmung des Eingriffs

Gemäß Runderlass MI/MUNF sind Vorhaben, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wären, nicht als Eingriff zu werten. Dies betrifft den vorhandenen Gebäudebestand der Hofstelle, so dass diese Flächen aus der folgenden Betrachtung ausgeschlossen werden. Eingriffsrelevant sind nur die Flächen, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

#### Schutzgut Boden

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

Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine Entsiegelung. Wenn dies nicht möglich ist, sollen gemäß Runderlass MI/MUNF inten-



siv genutzte Flächen in natur-betonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen im Verhältnis 1:0,5.

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

Durch die geplante Neubebauung sind ca. 1.375,9 m<sup>2</sup> Fläche betroffen. Davon sind bereits 532,9 m<sup>2</sup> überbaut und werden nicht mit zur Bilanzierung herangezogen.

Die Flächen sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3 belegt. Die zulässigen Überschreitungen werden als gegeben angesehen, da sie im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Daraus folgt ein maximaler versiegelungsgrad von 0,45. Hieraus ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 379,35 m<sup>2</sup> für das Dorfgebiet. Dabei liegt folgende Berechnung zu Grunde:

$$843 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksgröße} * 0,45 = 379,35$$

Der Knick wird nicht durch eine zusätzliche Zufahrt geschädigt, es wird ein vorhandenes Heckloch als Zufahrt genutzt.

Daraus errechnet sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von ca. 190 m<sup>2</sup> (vgl. nachfolgende Tabelle).

Eingriff				Ausgleichserfordernis		Geplante Ausgleichsmaßnahmen (Größe in m <sup>2</sup> )
Art des Eingriffs	GRZ bzw. GR m <sup>2</sup>	Versiegelungsgrad maximal (BauNVO)	Versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfaktor	Benötigte Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )	
Dorfgebiet 843m <sup>2</sup>	0,3	0,45	379,35 m <sup>2</sup>	0,5	190 m <sup>2</sup>	Neuanlage: Knick 276 m <sup>2</sup>  Knickschutzstreifen (anrechenbar) 283 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme					190 m <sup>2</sup>	559 m <sup>2</sup>

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- **Festsetzung von Knickschutzstreifen**

Durch diese Festsetzung wird der vorhandene Knick geschützt und in seiner Biotopfunktion gestärkt. Im Rahmen der Bestands- und Funktionssicherung der vorhandenen umlaufenden Knicks sind im Plangebiet Knickschutzstreifen vorgesehen, die als extensiv zu pflegende Wiesenstreifen anzulegen sind. Diese entlang des zu erhaltenden Knicks verlaufenden 5 m breiten Knickschutzstreifen (1.135 m<sup>2</sup>) können als kompensatorische Maßnahme aufgrund der nachhaltigen Be-

standssicherung zu 25 % auf den Ausgleich angerechnet werden. Mit den festgesetzten Knickschutzstreifen wird ein anrechenbarer Ausgleich von 283 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden erbracht. Die Knickschutzstreifen sind durch Einfriedigungen in Form von Zäunen zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und gegebenenfalls als Auflage in die Baugenehmigung integriert.

- **neu anzulegender Knick**

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Für die Bepflanzung sind landschaftstypische und standortgerechte Gehölzarten der Eichen-Hainbuchengesellschaft in folgenden Qualitäten zu verwenden:

Überhälter:	Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang
sonstige Baumarten:	Hei, 2 x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten:	Str. 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

Bei der Knickneuanlage sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Überhälter:

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Sträucher und weitere Bäume:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeer-Arten
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Gemeiner Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus piraster</i>	Wildbirne
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen-Arten
<i>Salix spec.</i>	Strauchweiden-Arten
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Mit der Knickneuanlage sollen landschaftstypische Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen und mit den umliegenden Knickbeständen vernetzt werden. Weiterhin dient der Knick der Einbindung bzw. Abgrenzung der baulichen Anlagen. Zur Gewährleistung der Qualität und Wirksamkeit der Pflanzung sind die oben genannten Vorschriften bzgl. der Artenzusammensetzung von heimischen und regionaltypischen Gehölzen und der zu verwendenden Mindestpflanzgrößen und –dichte genannt.

### Schutzgut Wasser

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

### Schutzgut Klima und Luft

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

### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und Wald

Im Plangebiet sind mit den vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die nachhaltige Sicherung der vorhandenen Knickbestände und die Knickneuanlage entlang des Siedlungsrandes ist eine Einbindung des geplanten Baugebietes nach einer gewissen Anwachsphase gewährleistet.

### Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Maßnahmen zu einer vollständigen qualitativen und quantitativen Kompensation der Eingriffe führen.

Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Der Ausgleichsüberschuss von 369 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden werden dem Ökoko-Konto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg gutgeschrieben.

### **Schmutzwasser**

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

Das Sammlernetz des AZV verbindet die Übergabe- und Pumpstationen der Mitgliedsgemeinden mit dem Klärwerk Hetlingen.

Während des gesamten Klärablaufes wird die Qualität der Abwasserreinigung überwacht. An den einzelnen Betriebsstätten werden mit automatischen Probenehmern Proben gezogen oder mit Messgeräten die entscheidenden Parameter, wie Sauerstoffgehalt, Phosphorgehalt, Temperatur, pH-Wert, Leitfähigkeit und Feststoffgehalt, online überwacht.

Zusätzlich werden per Hand Proben gezogen und im Betriebslabor untersucht. In regelmäßigen Abständen wird auch das Abwasser an den einzelnen Übergabe- und Pumpstationen geprüft. Außerdem werden vom AZV-Labor begleitende Untersuchungen zur Betriebsoptimierung durchgeführt.

Die Umweltgefährdung wird damit minimiert.

### **Abfallbeseitigung**

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

Der WZV hat einen gesetzlichen und vertraglichen Auftrag im Bereich des Umweltschutzes und der Umweltpflege. Der WZV erfüllt seine Aufgaben unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher Vorschriften. Darüber hinaus erfüllt der WZV seine Aufgaben gleichermaßen wirtschaftlich und sozialverträglich mit dem Ziel, Umweltbelastungen auch über das gesetzlich gebotene Maß zu mindern.

In allen Bereichen, Abteilungen und Sachgebieten nutzt der WZV alle zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, um die Belastungen der Umwelt durch unternehmerisches Handeln in wirtschaftlich vertretbarem Maße so gering wie möglich zu halten.

#### **Anlagensicherheit**

Bei der Lagerung der angelieferten Schadstoffe und in der betriebenen Deponie wird sich sicherer Anlagen und Verfahren bedient. Damit wird dem Schutzbedürfnis der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und der Nachbarschaft vor Gefährdungen Rechnung getragen. Bereits bei der Planung neuer Anlagen werden neue Erkenntnisse auf dem Gebiet der Sicherheitstechnik unmittelbar berücksichtigt sowie durch regelmäßige Anlagenkontrolle Risiken für Mensch und Umwelt minimiert.

Die Anlagen werden zusätzlich zu dem internen Umweltbetriebsprüfungsprogramm überprüft.

### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das RHB Beckerskoppel geleitet. Die erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in den Boden, die durch den Bau des RHB und die Verlegung der zugehörigen Leitungen hervorgerufen wurden, sind mit den durchgeführten Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung des Beckens (**500 m<sup>2</sup>** Röhrichtflächen) und zu seiner Abschirmung und Einbindung in die Landschaft (**2.200 m<sup>2</sup>** Gehölzpflanzungen) ausgeglichen.

Der Nachweis der Oberflächenentwässerung, dass durch den Anschluss der zusätzlichen Flächen der Abfluss aus dem Becken nicht zu schädlichen Auswirkungen im benutzten Gewässer führt, wird erbracht. Dieser Nachweis wird der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorgelegt.

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

Wird die Planung nicht weiter verfolgt, muss die Gemeinde an anderer Stelle im Außenbereich neue Wohnbauflächen ausweisen, um den Bedarf an Grundstücken für den Einfamilienhausbau zu befriedigen.

Dies hätte negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Ausweisung der Wohnbauflächen nordöstlich der ehemaligen Hofstelle Birkenau dient der Abrundung der im gültigen FNP dargestellten Siedlungsflächen und führt hier zur Ausbildung des endgültigen Siedlungsrandes. Bei den nördlich und östlich angrenzenden Flächen handelt es sich um ökologisch empfindlichere Bereiche bzw. um Spielplatzflächen, die für die Ausweisung von Bauflächen grundsätzlich nicht geeignet sind. Im näheren Umfeld kommen somit keine Planungsalternativen in Betracht.

Da die Flächenausweisung an der Usedomer Straße bewusst angrenzend an die vorhandenen Bauflächen angestrebt wird und die sich anschließenden Flächen im Süden weiterhin vom landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden, ergeben sich auch hierfür keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

### **7.2 Zusätzliche Angaben**

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

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei wurde zwischen den drei Stufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden. Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wurden hauptsächlich die Darstellungen des rechtskräftigen FNP sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg herangezogen.

### **7.3 Maßnahmen zur Überwachung**

Folgende Instrumente werden zur Überwachung der Maßnahmen eingesetzt:

- Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Mit Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird der Stand der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen festgestellt. Das Ökokonto wird einmal jährlich

aktualisiert und spiegelt den Ist-Zustand der geplanten Maßnahmen wieder.

- Grünflächenkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

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

- Baumkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

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

- Forstbetriebsgutachten der Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg

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

- Knickkataster der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

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

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

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

Inhalte des Berichtes sind:

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

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

- Die Knickschutzstreifen sind durch Einfriedigungen in Form von Zäunen zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und gegebenenfalls als Auflage in die Baugenehmigung integriert.

## 7.4 Zusammenfassung

### *Ziel der Planung*

Es wird eine Arrondierung des Ortsteils Ulzburg angestrebt, um die Entwicklung im Innenbereich zu stärken und den Siedlungsdruck für den Außenbereich abzuschwächen.

### *Istzustand*

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit seinen Nebengebäuden. Die ortsüblichen Hausgärten sind u.a. mit nicht landschaftstypischen Gehölzen und Rasen bewachsen. Obstgehölze sind vorhanden. Der vorhandene Knick entlang der Straßen ist gut ausgebildet. Die Weide wird intensiv durch Tierhaltung bzw. Mahd mit dem Ziel der Heugewinnung genutzt.

### *Prognose*

Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Hier sind insbesondere Grünlandflächen betroffen. Die Zerstörung von Lebensraum führt zu einer qualitativen Minderung der Biotopstruktur, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Die Grundwasserneubildung wird mäßig beeinträchtigt. Ein Neueingriff in das bestehende Landschaftsbild wird sich ergeben, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

### *Alternative Möglichkeiten:*

Statt der Ausweisung von zusätzlichen Flächen für die Bebauung könnte ein anderes Bebauungsplangebiet ausgewiesen werden. Diese Maßnahme hätte zur Folge, dass die unmittelbaren Ziele der städtebaulichen Planung nicht realisiert werden können.

### *Überwachung*

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

### *Ergebnis*

Durch die Maßnahme entsteht ein Eingriff in Natur- und Landschaft, der sich negativ auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Landschaftsbild auswirkt. Diese Eingriffe werden vollständig durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.