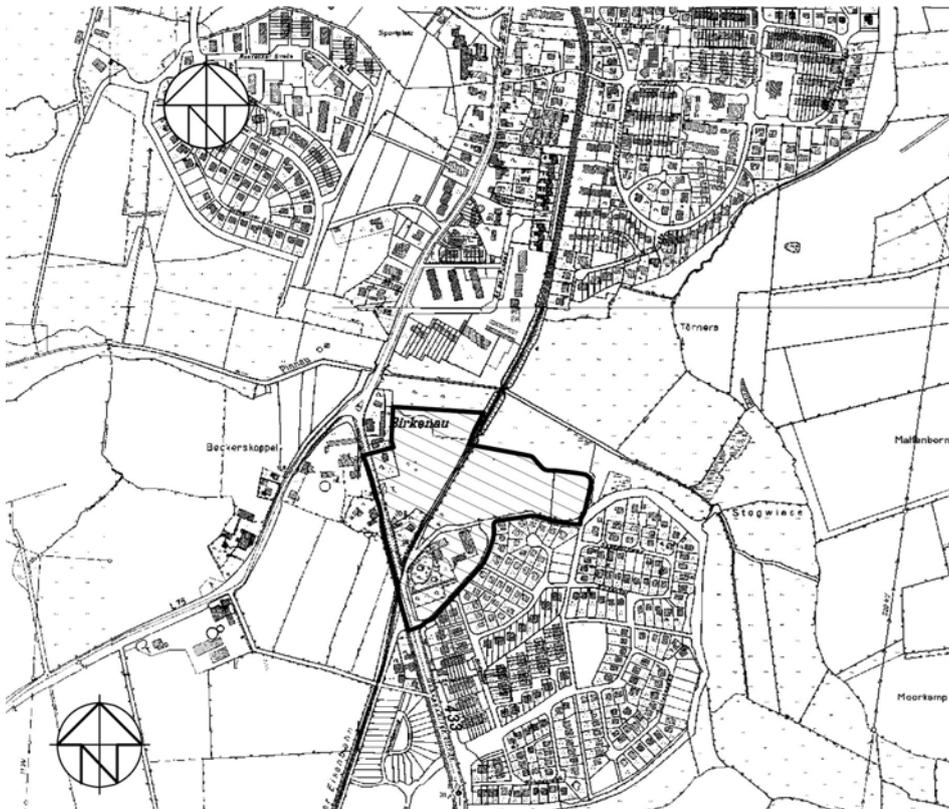


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 96, "Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)" (Hofstelle Birkenau), 3. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

nördlich des Brombeerweges - östlich der Hamburger Straße –
südlich der Pinnau - westlich des Bolzplatzes am Brombeerweg



Endgültige Planfassung

29.05.2007

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. M. Baum

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.....	5
4. Lage und Bestand des Gebietes.....	5
5. Städtebauliche Planung.....	6
5.1. Städtebauliches Konzept.....	6
5.2. Art der baulichen Nutzung	7
5.3. Maß der baulichen Nutzung	8
5.4. Bauweise.....	8
5.5. Städtebauliche Flächenbilanz	9
5.6. Gestaltung.....	9
6. Grünordnung	10
6.1. Öffentliche Grünflächen	10
7. Verkehr	10
7.1. Äußere Erschließung.....	10
7.2. Innere Erschließung	10
7.3. Ruhender Verkehr	11
7.4. ÖPNV.....	11
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	12
9. Ver- und Entsorgung	12
9.1. Wasserversorgung	12
9.2. Schmutzwasser	12
9.3. Oberflächenentwässerung.....	12
9.4. Feuerlöscheinrichtungen	13
9.5. Stromversorgung	13
9.6. Gas- / Wärmeversorgung	13
9.7. Abfallbeseitigung	13
9.8. Telekommunikation	13
10. Kosten.....	13
11. Umweltbericht	15
11.1. Einleitung.....	15
11.1.1. Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte	15
11.1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	16

11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
11.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale....	17
11.2.2. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	22
11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	23
11.3.1. Durchführung der Planung	23
11.3.2. Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	23
11.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	23
11.3.4. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	24
11.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
11.5. Zusätzliche Angaben.....	31
11.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	31
11.5.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen.....	31
11.5.3. Umweltüberwachung	31
11.5.4. Zusammenfassung.....	32
11.5.5. Kosten	33

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 23.08.2005 beschlossen, die 3. Änderung und Ergänzung für den Bebauungsplan Nr. 96 für das Gebiet „Hofstelle Schacht - Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L326)“ aufzustellen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 96 wurde am 17.02.1998 als Satzung von der Gemeinde beschlossen.

Der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 96 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.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des Ingenieur- und Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Joachim Schröder, Norderstedt. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 6,74 ha.

1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Folgende Fachplanungen und Gutachten werden erarbeitet:

- Schallschutzgutachten:
Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Ingenieurbüro für Schallschutz, Mölln.
- Grünordnungsplan:
Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.
- Verkehrstechnische Voruntersuchung:
Ingenieurbüro Waack und Dähn, Norderstedt.
- Bodengutachten:
Ingenieurbüro Waack und Dähn, Norderstedt.

2. Anlass und Ziele

Durch den Bebauungsplan soll der Gemeinde ein neues Wohngebiet nördlich des bestehenden Wohngebietes Brombeerweg / Birkenhof bereitgestellt werden. Damit reagiert die Gemeinde Henstedt-Ulzburg auf die weiterhin starke Nachfrage der örtlichen sowie überörtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken.

Auch für Henstedt-Ulzburg gelten zwei bundesweit zu verzeichnende Trends: Die demographische Alterung der Bevölkerung und der generell erhöhte Wohnflächenbedarf, der insbesondere auch durch die zunehmende Zahl der Singlehaushalte hervorgerufen wird. Dadurch ergibt sich eine Zunahme der Haushalte bei gleichzeitiger Verringerung der Haushaltsgröße. Auch wenn in jüngster Zeit ein leichter Anstieg der durchschnittlichen Dichte von WE/ha zu verzeichnen ist, so hängt diese Zunahme jedoch eher mit steigenden Grundstückspreisen und damit einhergehenden reduzierten Grundstücksgrößen bei gleichzeitig anhaltendem Trend nach frei stehenden Einfamilienhäusern zusammen, als mit dem Wunsch, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern.

Mit dem der 3. Änderung und Ergänzung des B-Plan Nr. 96 will die Gemeinde bewusst das Angebot unterschiedlicher Wohnformen verbreitern: Neben Einzel- und Doppelhäusern sind auch Reihenhäuser zulässig, die sowohl für Wohnen im Alter als auch für Wohnen mit Kind / erwachsenen Kindern geeignet sind. An der Hamburger Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt, in dem Geschosswohnungsbauten, die neben Praxen, Gewerbe und Büros in den unteren Geschossen auch Wohnungen anbieten, entstehen können. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg reagiert mit einem solchem Angebot auch abseits der Zielgruppe „Familie mit Kind“ auf die allgemeine demografische und gesellschaftliche Entwicklung mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung sowie unterschiedliche Lebens- und Partnerschaftsformen.

Ziel der Bauleitplanung ist dabei die städtebaulich geordnete und nachhaltige Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers für einen harmonischen Übergang vom Siedlungskörper in die Landschaft. Die Planung soll in besonderem Maße dem Grundsatz unterliegen, sparsam und schonend mit dem Grund und Boden umzugehen, in dem eine flächensparende verdichtete städtebauliche Anordnung gewählt wird.

Es sollen insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Immissionsschutzes beachtet werden. Der neue Siedlungsrand wird durch Gehölzpflanzungen definiert, um so eine harmonische Einbindung in die Landschaft zu schaffen.

Das Plangebiet soll daneben mit dem örtlichen Fußwegenetz verknüpft werden. Die ehemalige AKN-Trasse wird bereits als Fuß- und Radweg genutzt. Das Planungsgebiet schließt nordwestlich und südöstlich des Weges an.

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1. Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist als Stadtrandkern I. Ordnung auf der Entwicklungssachse 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 Entwicklungssachse.

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 Absatz 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 und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 96 stellt der Flächennutzungsplan Mischbauflächen, Wohnbauflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, befindet sich die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel nach § 8 Abs. 3 BauGB in Aufstellung. In der Änderung werden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

4. Lage und Bestand des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand vom Ortsteil Ulzburg. Es liegt östlich der Hamburger Straße und nördlich des Wohngebietes am Brombeerweg. Von der Hamburger Straße ausgehend verläuft die ehemalige AKN-Trasse, die mittlerweile als Fuß- und Radweg genutzt wird, quer durch das Plangebiet in nordöstlicher Richtung. Südöstlich des Brombeerweges befindet sich das Wohngebiet Brombeerweg / Birkenhof, das mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Nordöstlich des Plangebietes fällt das Gelände zur Pinnauniederung ab. Hier befinden sich schwer zugängliche Feuchtgebiete, die im Zuge der Planung nördlich der 30-m-Linie als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Die durch die verkehrstechnischen Maßnahmen bedingten Umstrukturierungen im Planungsgebiet haben zur Folge, dass die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen als solche nicht mehr funktionieren. Aus diesem Grund wird die Hofstelle „Hof Birkenau“ komplett überplant.

An der Hamburger Straße ergibt sich eine starke Lärmemmission. Die direkt angrenzenden Flächen müssen durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich am Brombeerweg ein Bolzplatz. Die Nutzung des Platzes stellt eine Lärmquelle dar, die bei der Bebauung des Gebietes berücksichtigt werden muss.

5. Städtebauliche Planung

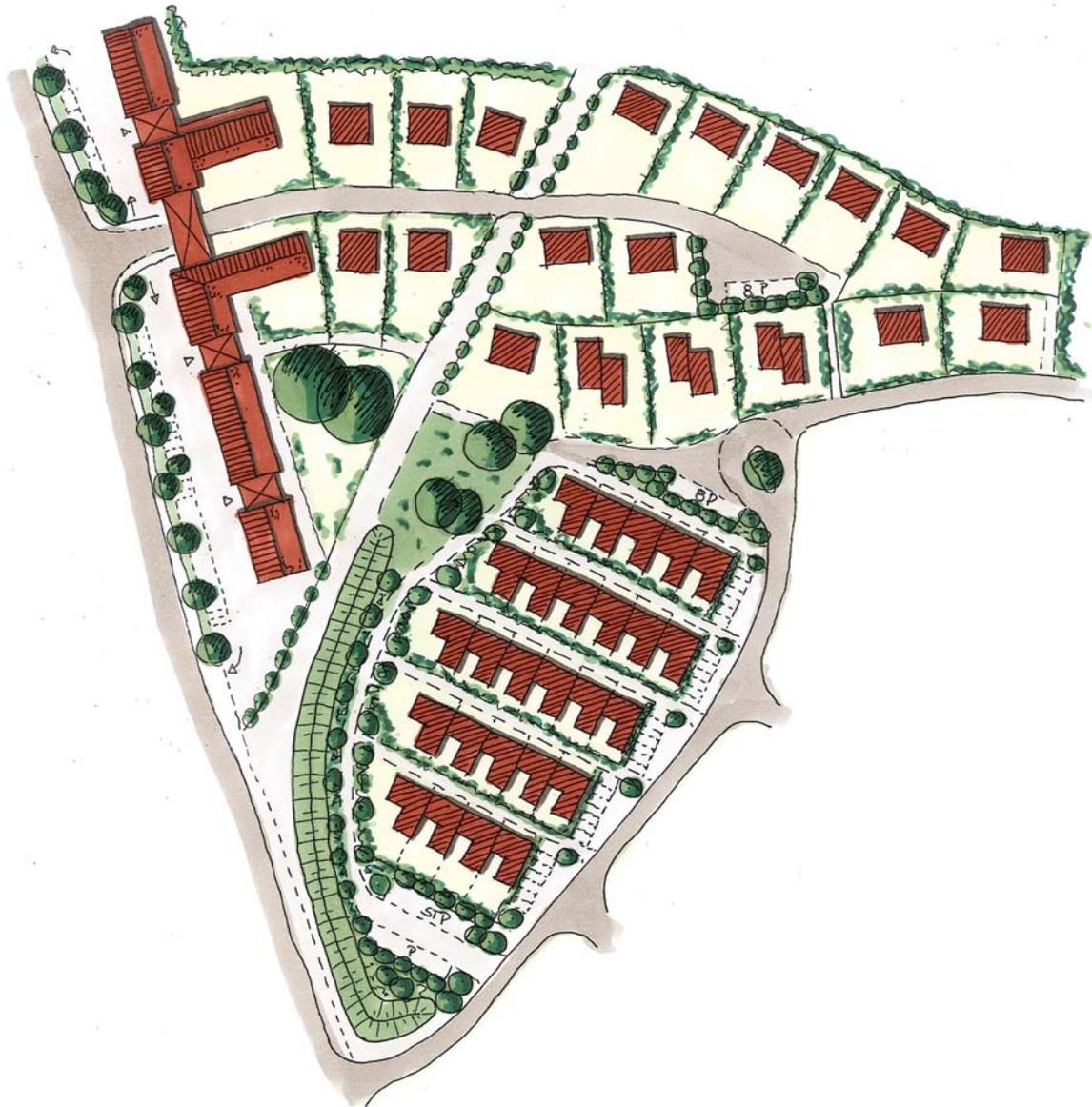


Abbildung 1 - Funktionsskizze

5.1. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene Bebauung an den Straßen Brombeerweg / Birkenhof soll durch die Ergänzung im Nordwesten harmonisch abgerundet werden. Der Übergang Wohngebiet - Landschaft soll durch eine klare städtebauliche Ausformung bei gleichzeitiger starker Durchgrünung erlebbar gemacht werden.

Der vorhandene Spazierweg (ehemalige AKN-Trasse) vernetzt das Planungsgebiet mit der vorhandenen Bebauung an der Hamburger Straße. Er wird mit einer zentralen öffentlichen Grünfläche, die als Treffpunkt neuer und alter Bewohner dienen soll, aufgewertet. Diese Grünfläche ist durch den vorhandenen Baumbestand geprägt und durch einen Spazierweg mit dem Bolzplatz am Brombeerweg verbunden.

Die verkehrlichen Immissionen an der Hamburger Straße sind für eine Wohnbebauung im Gegensatz zu einer gewerblichen Nutzung problematisch. Es ist deshalb erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen parallel zur Hamburger Straße zu realisieren.

Südlich des Spazierweges wird dies über eine Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination erzielt. Der Wall wird bepflanzt, so dass sich die Maßnahme neben dem Lärmschutz zusätzlich positiv auf die Luftqualität auswirkt.

Im Mischgebiet nördlich des Spazierweges wird eine Lärmschutzbebauung geplant, die das Lärmschutzbedürfnis auch stadtgestalterisch bewältigt. Auf diese Weise wird der Aufwand für aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände etc.) minimiert und gewährleistet zugleich die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte.

Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nach derzeitiger Planung ca. 65 Wohneinheiten möglich. Das neue Wohngebiet wird bewusst von einer Mischung von Bauformen geprägt. Es sollen Geschosswohnungsbauten, Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser entstehen, die eine ausgewogene und gemischte Sozialstruktur zulassen. Eine mögliche Bebauung ist in oben stehender Funktionsskizze dargestellt.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Nördlich der AKN-Trasse wird entsprechend dem Flächennutzungsplan entlang der Hamburger Straße Mischgebiet festgesetzt. Für die Mischgebiete wurden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie Einzelhandel und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 8 BauNVO sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie mit der geplanten Gebietsgröße und dem Nutzungscharakter nicht kompatibel sind.

Wohnverträgliches Gewerbe soll in den unteren Geschossen ermöglicht werden.

Die Zentren Ulzburg und Beckershof sollen als zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde für eine Konzentration des Einzelhandels Priorität haben. Hier soll weiterhin ein breites Spektrum an Warensortimenten und privaten sowie öffentlichen Dienstleistungen angeboten werden. Insbesondere der erlebnisreiche Einkaufsbummel und auch die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sollen hier im Vordergrund stehen. Bei sonstigen Einzelhandels-Standorten in Randlage soll das Hauptaugenmerk auf der Versorgung durch nicht zentrumsrelevante Sortimente liegen, um die Marktfunktion der Zentren nicht zu gefährden.

Es wird eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet vorgenommen, um dem Versorgungskonzept mit Gütern des täglichen Bedarfes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg gerecht zu werden. Die Festsetzung schließt großflächige Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Supermärkte oder Discounter aus. Weitere Einzelhandelsbetriebe als die im Bereich Beckershof und Dammstücken sind nicht erwünscht, um die Konzentrationswirkung an diesen Standorten entwickeln zu können. Großflächige Einzelhandelsbetriebe haben einen erhöhten Stellplatzbedarf sowie Einkaufspendlerverkehr zur Folge. Beides ist an dieser Stelle nicht gewünscht.

Die o. g. Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die Zulässigkeit von Läden und Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 der BauNVO.

Basierend auf diesen allgemeinen Aussagen für die zukünftige gesamtstädtische Einzel-

handelsstruktur werden in den Mischgebieten des Geltungsbereiches Aussagen zu den zulässigen Sortimenten über die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche gemacht.

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird für alle anderen neu zu bebauenden Gebiete allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Text Teil B ausgeschlossenen Nutzungen (gemäß § 4 (3) BauNVO) von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen für das allgemeine Wohngebiet sind nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet an der Hamburger Straße wird mit zwingend zwei, maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Hier ist aufgrund der hohen Lärmbelastung eine Mindesthöhe der Gebäude erforderlich, damit die Bebauung als Lärmschutz für die dahinter liegenden Bereiche wirkt. Die Festsetzung der GRZ von 0,6 lässt eine verdichtete Bauweise zu.

In den allgemeinen Wohngebieten sind bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen, um die Bebauung mit modernen Wohnformen zu ermöglichen. Begrenzt wird die mögliche Gebäudehöhe durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe.

Für die Wohngebiete WA1 bis WA4 wurde die Bebauung mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt, um einen sanften Übergang zum Landschaftsraum bei gleichzeitiger hoher Durchgrünung zu schaffen. Die Firsthöhe in den Wohngebieten WA2 und WA3 ist hier mit maximal 9,0 m geringer; zusätzlich ist im Wohngebiet WA3 die Traufhöhe auf maximal 3,50 m festgesetzt worden. Hier ist der Übergang zur Pinnauniederung besonders stark erlebbar. Die Festsetzungen dienen dazu, an dieser Stelle durch Festsetzung der First- und Traufhöhe sowie durch Festsetzung der Gebäudefassadenlänge und -breite zu hohe und wuchtige Gebäude auszuschließen und einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen.

Das allgemeine Wohngebiet WA6 ist mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine verdichtete Wohnform bei relativ kleinen Grundstücken zuzulassen. Das allgemeine Wohngebiet WA5 wurde mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt, um eine durchmischte, verdichtete Bebauung bei gleichzeitiger Durchgrünung zu zuzulassen.

5.4. Bauweise

Um eine massive durchgehende Lärmschutzbebauung zu ermöglichen, wurde in den Mischgebieten eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

In den Wohngebieten WA2 und WA3 ist nur Einzelhausbebauung zulässig, um eine Bebauung mit einem hohen Maß an Durchgrünung als Übergang zum Landschaftsraum zu ermöglichen. Für das Wohngebiet WA1 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise ermöglicht. Diese Festsetzung erlaubt, dass die geschlossene Bebauung der Mischgebiete an der Planstraße weitergeführt werden kann (siehe Funktionsskizze). In WA1 und WA3 wurde eine offene Bauweise festgelegt, damit auch eine Bebauung im Zusammenhang mit dem Mischgebiet ausgeführt werden kann (vgl. Funktionszeichnung). Im Wohngebiet WA4 sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig, als Übergang zu der eher verdichteten Bebauung im südlichen Bereich des Planungsgebietes. Dort im WA5 ist eine ab-

weichende Bebauung mit Hausgruppen vorgesehen. Durch die getroffene Festsetzung sind hier Hausreihen möglich, die länger als 50 m sind. Auf diese Weise kann eine verdichtete Bebauung entstehen, die dem Wunsch nach Alten- und Familienfreundlichem Bauen nachkommt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 ist ebenfalls abweichende Bebauung festgesetzt worden. Hier wurde die maximale Fassadenlänge und –breite der Gebäude auf 15 m beschränkt, um auf den Grundstücken zur Pinnauniederung große, zum Gebietscharakter im Widerspruch stehende Baukörper auszuschließen. An dieser Stelle soll die Niederung zur Pinnau betont werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind durch Baugrenzen als großzügige durchgängige Baufenster definiert, damit eine Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke ermöglicht wird. Die südlichen Gartenbereiche sollen jedoch frei bleiben.

5.5. Städtebauliche Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 0,56	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,35	ha
Verkehrsflächen	ca. 1,08	ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,86	ha
Private Grünflächen	ca. 0,21	ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,46	ha
Ausgleichsflächen	ca. 1,22	ha
Summe	ca. 6,74	ha

5.6. Gestaltung

Um das Neubaugebiet mit den neu entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Die Integration der neuen Bausubstanz selbst in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade und Dachneigung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Form der Dächer
- Material und Farbe der Fassaden
- Höhe des Erdgeschoss-Niveaus und Einfriedungen

Besonders die Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung trägt maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Durch die gewährte Bandbreite an Möglichkeiten sollen stark auffallende und das Ortsbild verunstaltende Farbgebungen verhindert werden.

6. Grünordnung

Zum Bebauungsplan werden die landschaftspflegerischen Belange in einem begleitenden Grünordnungsplan behandelt. Das Beteiligungsverfahren zum GOP nach § 6 LNatschG erfolgt parallel zum Verfahren nach § 3 (2) Auslegung und § 4 (2) BauGB. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet worden. In den künftigen Erschließungsvertrag ist der GOP als Bestandteil mit aufzunehmen.

6.1. Öffentliche Grünflächen

In der Mitte des Planungsgebietes, östlich der ehemaligen AKN-Trasse, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese nimmt die öffentliche Fußwegverbindung auf, die durch die Stilllegung der AKN-Trasse entstanden ist und von den Bürgern / Einwohnern bereits als Spazierweg zur an das Planungsgebiet angrenzenden Pinnauniederung genutzt wird. Die Lage wurde bewusst am bestehenden Fußweg gewählt, um so mit dem informellen Treffpunkt die Verbindung der Neubewohner zu den Familien der Nachbarschaft zu stärken. Das Gelände der öffentlichen Grünfläche wird durch den vorhandenen Baumbestand geprägt. Die Planung sieht weiterhin eine Fuß- und Radwegverbindung zum Brombeerweg vor, um einen kurzen Weg zum bestehenden Bolzplatz zu schaffen.

7. Verkehr

7.1. Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Hamburger Straße (L 326) erschlossen. Die L 326 führt in ihrer Verlängerung von Kaltenkirchen im Norden über Henstedt-Ulzburg und Norderstedt nach Hamburg-Fuhlsbüttel. Im Zuge der Neuplanung innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Linksabbiegerspur von der Hamburger Straße in die Planstraße angelegt, um den fließenden Verkehr der L 326 nicht zu behindern. Eine Ampel ist an dieser Stelle nicht erforderlich. Für die Einmündung der Planstraße A in die Landesstraße 326 sowie die Änderung der Landstraße 326 wird ein detaillierter Entwurf aufgestellt und dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Niederlassung Itzehoe im Zuge der Ausführungsplanung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden.

7.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt zum Teil über den bereits bestehenden Brombeerweg. Dieser endet in einer Kehre, von dort aus können über Stiche die Grundstücke westlich und östlich der Kehre angebunden werden. Der Brombeerweg südlich der Kehre ist ausreichend ausgebaut, lediglich im Teilbereich vor der Kehre wird er aufgeweitet. Der vorhandene Wirtschaftsweg östlich der Kehre am Brombeerweg wird entsprechend dem Charakter der vorhandenen Straße ausgebaut.

Die Erschließung des nördlichen Teils des Planungsgebietes erfolgt über einen Straßeneubau. Die Straße verläuft von der Hamburger Straße aus in östlicher Richtung und endet als Stichstraße in einem Wendehammer. Dieser ist gem. EAE 85/95 ausreichend groß für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0 t) bemes-

sen, so dass die Müllfahrzeuge mit Rückstoßen wenden können.

Für die in zweiter Reihe liegenden Grundstücke werden zur Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen private Erschließungsstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G-F-L) erforderlich. Auf eine Festsetzung der G-F-L wird verzichtet, damit die Grundstücksaufteilung flexibel bleibt. Die G-F-L-Rechte sind dann je nach gewählter Grundstücksaufteilung auf privatrechtlichem Weg zu sichern.

An der Hamburger Straße ist bis auf zwei Ausnahmen ein Ein- und Ausfahrverbot für die anliegenden Flächen festgesetzt. Diese Festsetzung folgt dem Wunsch nach einer durchgehenden Eingrünung des Straßenraumes zur Luft- und Klimaverbesserung und zur optischen Abgrenzung der Bebauung von der stark befahrenen Straße. An zwei Punkten ist eine beschränkte Ausfahrt (nur Rechtsabbieger) vom Gelände möglich, um eine problemlose Zu- und Abfahrt des Kunden- und Lieferverkehrs zu gewährleisten. Zufahrten sind jedoch nur über die Planstraße A möglich, da hier der Verkehr aus nördlicher Richtung, ohne den Fließverkehr zu behindern, über die geplante Linksabbiegerspur einbiegen kann. Die genaue Zufahrtsfestlegung wird mit dem Straßenbauamt festgelegt.

Der Teil des Brombeerweges, der in östlicher Richtung zum Bolzplatz führt, wird in westlicher Richtung als Fuß- und Radweg weitergeführt und verbindet den bestehenden Bolzplatz mit der neu geplanten öffentlichen Grünfläche, um so kurze fußläufige Verbindungen (insbesondere Kinder und Jugendliche) zu schaffen.

Östlich angrenzend an den Lärmschutzwall ist eine 3,50 m breite Grünfläche festgesetzt, die als Zufahrt für Pflegemaßnahmen genutzt werden kann. Diese Zufahrt sowie auch der Fußweg zwischen Zufahrt und Brombeerweg werden für den Rettungsdienst befahrbar hergerichtet.

7.3. Ruhender Verkehr

In den Mischgebieten ist durch Kunden- und Anwohnerverkehr mit einem erhöhten Bedarf nach Stellplätzen zu rechnen. Diese können sowohl als Stellplätze vor dem Gebäude als auch in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

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

Gemäß den getroffenen Festsetzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nach derzeitiger Planung ca. 65 Wohneinheiten möglich. Allgemein wird als Richtwert davon ausgegangen, dass neben den privaten Stellplätzen für durchschnittlich drei WE ein öffentlicher Parkplatz („Drittelregelung“) zu errichten ist. Demnach wären für das Plangebiet ca. 22 öffentliche Parkplätze erforderlich. Im Plangebiet ist ein öffentlicher Parkplatz nördlich des Lärmschutzwalls mit ca. 8 Parkplätzen sowie einer Fläche für Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen. An der Kehre des Brombeerweges sowie an der Kehre der Planstraße A sind öffentliche Parkplätze mit ca. je 8 Parkplätzen festgesetzt. Der Bedarf nach öffentlichen Parkplätzen ist mit 24 Parkplätzen mehr als erfüllt.

7.4. ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die von der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG (VHH) betriebenen Buslinien 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 Sege-

berg 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-Ochsenszoll – A-Henstedt-Ulzburg – A-Kaltenkirchen Süd).

Die Bahnanlage der AKN Eisenbahn AG verläuft ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches auf der Nord-Süd-Achse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Betriebssicherheit der Eisenbahn jederzeit gewährleistet bleiben muss. Nähere Auskünfte erteilt der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung – 20357 Hamburg. 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.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

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

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind im Plangebiet Bohrsondierungen durchgeführt worden. Unterhalb der Oberbodenschicht, die eine durchschnittliche Mächtigkeit von 0,50 m aufweist, sind bis zur Entteufe von 5,00 m überwiegend bindige Bodenschichten, bestehend aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel, angetroffen worden. die eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulassen. Das von den Baugrundstücken und den Straßen anfallende Wasser ist daher über die z.T. vorhandene

bzw. neu herzustellende Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Das private Niederschlagswasser wird in das geplante Regenrückhaltebecken in topografisch günstiger Lage im Nordwesten des Geltungsbereiches geführt.

Das geplante Regenrückhaltebecken bedarf der Erteilung einer Genehmigung gem. § 35 LWG, die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in die Pinnau der Erlaubnis gem. § 7 WHG. Entsprechende Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde zur Durchführung der erforderlichen Verfahren vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

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. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind geeignete Flächen für die Unterbringung der Müllbehälter nachzuweisen. 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. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung Heide so früh wie möglich mitzuteilen.

10. Kosten

Es entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Erschließungskosten. Ein Erschließungsträger wird auf Basis eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB die Bauflächen erschließen.

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

11. Umweltbericht

(nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Hinweis zum Verfahren und Planungsrecht:

Gemäß BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt werden müssen. Dies gilt grundsätzlich auch für dieses Änderungsverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 96. Der Aufbau des Umweltberichtes ist gem. Anlage zum BauGB vorgegeben.

Die Kommune legt im Rahmen einer Vorprüfung Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung fest. Anhaltspunkte dafür sollen die Behörden und sonstige Träger in einer neu eingeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB liefern.

Aufgrund der sog. Abschichtungsregeln kann der Umweltbericht sich auf bereits erarbeitete Studien mit dem gleichen Thema beziehen. In diesem Fall sind die wesentlichen Inhalte in dem Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 96, 3. Änderung und Ergänzung abgearbeitet worden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit sind die Inhalte jedoch an die neuen Gesetzesanforderungen (z.B. Gliederung und sonstige inhaltliche Vorgaben) angepasst und in den Umweltbericht aufgenommen worden.

11.1. Einleitung

11.1.1. Kurzdarstellung der Ziele und wichtigsten Inhalte

Standortbegründung

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 96 überplant und erweitert den bereits bestehenden Bebauungsplan im Bereich östlich der Hamburger Straße. Ziel der Bauleitplanung ist die städtebaulich geordnete und nachhaltige Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers „Brombeerweg / Birkenhof“ südlich von Ulzburg für einen harmonischen Übergang vom Siedlungskörper in die Landschaft.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan soll der Gemeinde ein neues Wohngebiet nördlich des bestehenden Wohngebietes Brombeerweg / Birkenhof bereitgestellt werden. Damit reagiert die Gemeinde Henstedt-Ulzburg auf die weiterhin starke Nachfrage der örtlichen sowie überörtlichen Bevölkerung nach Wohngebieten. Die Planung soll in besonderem Maße dem Grundsatz unterliegen, sparsam und schonend mit dem Grund und Boden umzugehen, in dem eine flächensparende verdichtete städtebauliche Anordnung gewählt wird.

Für das Plangebiet werden im Wesentlichen folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Mischgebietes östlich der Hamburger Straße
- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten
- Festsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen

- Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen
- Festsetzung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches

Städtebauliche Daten: Bedarf an Grund und Boden

Mischgebiet	ca. 0,56	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,35	ha
Verkehrsflächen	ca. 1,08	ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,86	ha
Private Grünflächen	ca. 0,21	ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,46	ha
Ausgleichsflächen	ca. 1,22	ha
Summe	ca. 6,74	ha

Der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst rund 4 ha. Durch die festgesetzte Überbaubarkeit des Bodens (GRZ) können bis zu rd. 0,8 ha Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

11.1.2. Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Bebauungsplan und umweltschützende Belange:

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffsregelung: Gemäß § 8a LNatSchG i.V. mit § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

§ 9 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz- Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Fachplanungen

Lärmschutzgutachten: Die Ergebnisse des durch das Ingenieurbüro Ziegler, Mölln, erstellten Lärmschutzgutachtens sind in die Betrachtungen mit eingeflossen und soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Grünordnungsplan: Die Ergebnisse des durch Büro Landschaftsplanung Jacob, Nordstedt, erstellten Grünordnungsplans sind in die Betrachtungen mit eingeflossen und soweit möglich im Bebauungsplan festgesetzt worden.

11.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden. Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Der zu Grunde zu legende Umweltzustand ist durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes definiert, soweit nicht Aspekte höherrangigen Rechts einzustellen sind.

11.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und der damit zusammenhängenden Siedlungsstelle geprägt. Als relativ naturnah können dagegen die nördlich des Geltungsbereiches liegenden Biotopkomplexe der Pinnauniederung eingestuft werden.

Das Relief des Landschaftsbildes ist im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ausgeglichen. Im nordöstlichen Bereich fällt das Gelände zur Pinnau hin ab, was sich anhand der in den Bebauungsplan übernommenen Höhenlinien nachvollziehen lässt.

Das Planungsgebiet wird von der stark befahrenen Hamburger Straße geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen ist hier kein Großgrün vorhanden.

Die hervorzuhebenden Grün-Strukturen sind:

- Knicks oder knickähnliche Strukturen entlang von Grundstücksgrenzen, entlang des Bahndamms sowie als Begrenzung des Bolzplatzes
- das § 15a-Biotop am nördlichen Rand des Geltungsbereich, welches im Vergleich zur Darstellung des Landschaftsplans zwischenzeitlich deutlich kleiner geworden ist und heute als sonstige Sukzessionsfläche mit Flutrasen-Charakter einzustufen ist

- Altbaumbestand im zentralen Geltungsbereich sowie an der nördlichen Grenze
- ein Laub-Nadelholzmischbestand in der südlichen Ecke des Geltungsbereichs, der in Abstimmung mit der Forstbehörde anteilig als Wald einzustufen ist

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß §1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Der bestehende Bebauungsplan ermöglicht die Umwandlung der Grünflächen in Wohngebiet, Mischgebiete und Verkehrsflächen. Der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen (Knick und Einzelbäume) wird, soweit möglich, in den neuen Bebauungsplan übernommen. Der Laub-Nadelholzmischbestand entfällt zugunsten der Grundstückszuschnitte und wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Durch die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber dem Ursprungsplan Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, da der Geltungsbereich nach Osten ausgedehnt wird. Dadurch ergeben sich Neuversiegelungen, der Lebensraum von Tieren und Pflanzen wird eingeschränkt.

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Bedeutung des Geltungsbereichs des B-Plans in Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange nach § 42 BNatSchG wurde am 06.11.2006 eine Begehung durchgeführt. Zur Einschätzung des floristischen und faunistischen Potenzials wurden eine Übersichtskartierung der Flora sowie vorhandener Strukturmerkmale und wertbestimmender Habitatalemente durchgeführt und faunistische Zufallsbeobachtungen notiert.

Auf diesen Grundlagen und der Auswertung von Verbreitungskarten und Roten Listen des Landes Schleswig-Holsteins wurden floristische und faunistische Potenzialabschätzungen zu möglichen Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG durchgeführt.

Anhand der vorgenommenen floristischen Übersichtskartierung und der Potenzialabschätzung (Beschreibung der Ergebnisse siehe Kapitel 2.3 der 1. Änderung des Grünordnungsplans) ergibt sich für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die gemäß § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG besonders oder streng geschützten Pflanzenarten. Ein Vorkommen streng geschützter Pflanzen ist auszuschließen, ein Auftreten der besonders geschützten Arten eher unwahrscheinlich.

Eine Bedeutung als Lebensraum für die gemäß § 10 (2) Nr. 10 und 11 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten kann anhand der faunistischen Potenzialabschätzung für den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen sind in den Grünordnungsplan eingearbeitet worden. Die Ausgleichsmaßnahmen zu Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten im Geltungsbereich werden in diesem Umweltbericht unter Punkt 11.3.4 beschrieben.

Schutzgut Wasser

Im Plangeltungsbereich verlaufen keine Fließgewässer. Dem natürlichen Relief entsprechend entwässert der Landschaftsausschnitt nach Norden in die Pinnau (außerhalb des Plangeltungsbereiches).

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind im Plangebiet Bohrsondierungen durchgeführt worden. Unterhalb der Oberbodenschicht, die eine durchschnittliche Mächtigkeit von 0,50 m aufweist, sind bis zur Entteufe von 5,00 m überwiegend bindige Bodenschichten, bestehend aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel, angetroffen worden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulassen. Das von den Baugrundstücken und den Straßen anfallende Wasser ist daher über die z.T. vorhandene bzw. neu herzustellende Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Situation weicht kaum von den allgemeinen Mittelwerten der Region ab.

Durch das vorhandene Verkehrsaufkommen an der Hamburger Straße wird die Luftqualität bereits beeinflusst. Das unmittelbar angrenzende Wohngebiet beeinflusst ebenfalls die Luft und das Umgebungsklima. Folgende Umweltauswirkungen sind zu erwarten.

Veränderung des Kleinklimas (Verringerung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelte Flächen)

Erhöhte Abgas- und Staubentwicklung durch den Anlieger-, Anliefer- und Kundenverkehr. Bereits während der Bauphase sind diese Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr zu erwarten.

Durch ihren Aufbau können insbesondere Gehölzbestände (Knicks, Gebüsche, Baumreihen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Immissionsschutzfunktionen übernehmen und so zur Luftregeneration und in geringerem Umfang zum Lärmschutz beitragen. Die Luftregeneration durch Vegetationsbestände besteht in deren „Fähigkeit“, Schadstoffe aus der Luft auszufiltern und fest zu halten sowie in der Luft verbleibende Schadstoffe auf Grund turbulenter Diffusion zu verdünnen. Gleichzeitig trägt aber genau diese „Fähigkeit“ dazu bei, dass solche Vegetationsbestände durch Luftschadstoffe besonders gefährdet sind. Die Gehölzstrukturen (Knicks, Gebüsche, Baumreihen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben lokale Immissionsschutzfunktionen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nur wenige Einzelbäume gefällt, zusätzlich werden Baumneuanpflanzungen festgesetzt. Zugunsten der durchgehenden Lärmschutzbebauung im Mischgebiet müssen an dieser Stelle bestehende Knickstrukturen entfallen. Diese Maßnahme wird jedoch durch einige Knickneuanlagen kompensiert. Auf Grund dessen sind durch die vorgesehenen Baumaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luft zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet. Das Lebensraumpotenzial der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander. Die Vielfalt und Eigenart der Lebensformen und Lebensräume findet ihren Ausdruck in der Vielfalt und Eigenart der Wahrnehmungseindrücke des Menschen in der Landschaft. Optische und ökologische Vielfalt sowie Eigenart erscheinen kaum trennbar.

Abgesehen von den Gehölzbeständen und den Biotopen der Pinnauniederung ist das Gebiet nur gering landschaftlich strukturiert. Lediglich zur Pinnau senkt sich das Gelände ab, wie durch die Darstellung der Höhenlinien im Bebauungsplan nachzuvollziehen ist.

Der Plangeltungsbereich fügt sich an bereits bestehende und bebaute Gebiete an: an das Wohngebiet Brombeerweg / Birkenhof im Süden, sowie an die stark befahrene Hamburger Straße am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches.

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 96 wird die Siedlungsfläche weiter in die freie Landschaft ausdehnen. Der große Anteil an Grünflächen, der Erhalt von Einzelbäumen, der Erhalt bzw. Neuanpflanzung von Knickstrukturen und die festgesetzten Baumanpflanzungen an Straßen und Stellplätzen ermöglichen es jedoch, die Bauflächen grundsätzlich in den grünen Charakter dieses Bereichs zu integrieren.

Schutzgut Boden

Entsprechend der naturräumlichen, eiszeitlich bedingten Ausgangssituation haben sich im Planungsgebiet aus den vorherrschenden sandigen Bodenarten über Geschiebemergeln bzw. –Lehmen meist podsolierte Pseudogleye als Bodentypen gebildet.

Versiegelung von Flächen führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wodurch für das Schutzgut Boden mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist. Zwecks schonendem Umgang mit dem Boden sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig. Dadurch wird ein größtmöglicher Anteil an unversiegelter Fläche erhalten.

Altlasten: Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkungen) von Bedeutung.

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.

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. Der Wanderweg auf der ehemaligen AKN-Trasse quert nördlich des Änderungsgebietes die Pinnau und stellt die Hauptwebeziehung für die fußläufige Verbindung zwischen dem südlichen und nördlichen Gemeindegebiet dar.

An der östlichen Grenze des Plangebietes gibt es einen Bolzplatz. Den anderen Flächen im Änderungsbereich kommt keine besondere Erholungsfunktion zu.

Auswirkungen

Von den geplanten Wohnbauflächen und 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.

Der Beeinträchtigungsgrad der neuen Siedlungsstandorte für das Schutzgut Mensch ergibt sich durch die Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr. Die geplante Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche an der Hamburger Straße im südlichen Teil des Geltungsbereiches führt aufgrund strengerer Grenz- und Richtwerte zu einer Erhöhung der Lärmempfindlichkeit. Die Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung durch das Ingenieurbüro Ziegler, Mölln, werden im Folgenden für die einzelnen Baugebiete aufgeführt:

WA1, WA2, WA4

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) eingehalten.

Im 1. Obergeschoss werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts weitgehend eingehalten. Im Einwirkungsbereich der „Schallblase“ zwischen der Bebauung MI1 und MI2 werden die Orientierungswerte an den Baugrenzen um maximal 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen sind durch passiven Schallschutz an den Gebäuden auszugleichen.

Dies setzt voraus, dass die geschlossene Mischgebietsbebauung - wie im Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 96 als Bedingung festgesetzt - vor der Wohngebietsbebauung realisiert wird.

WA3, WA5

Nach ergänzenden Berechnungen ohne die Mischgebietsbebauung werden die Orientierungswerte in WA3 tags und nachts eingehalten und in WA5 geringfügig um 1 - 2 dB(A) überschritten.

Die Bebauung dieser Teilflächen östlich der ehemaligen AKN-Trasse erfordert somit nicht die vorherige Realisierung der Mischgebietsbebauung.

WA6

In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Orientierungswert tags von 55 dB(A) eingehalten.

Im 1. Obergeschoss werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der 4. und der 5. Baureihe eingehalten. An den ersten drei Baureihen werden die Orientierungswerte überwiegend um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten. Lediglich an den nordwestlichen Ecken der durch die Baugrenzen abgesteckten Baufelder werden die Orientierungswerte tags um 6 - 7 dB(A) und nachts um 7 - 8 dB(A) überschritten (wobei die Gebäude des städtebaulichen Funktionsplanes durch die winkelförmige Anordnung nicht bis an diese Baugrenzenecken heranreichen). Die verbleibenden Überschreitungen sind durch passiven Schallschutz an den Gebäuden auszugleichen. Im WA6 innerhalb des Lärmpegelbereiches III ist eine dritte Geschossebene als ausgebautes Dach- oder Staffelgeschoss auszuschließen, da hier die 4 m hohe Wall-Wandkombination nach ergänzenden Berechnungen keinen ausreichenden Lärmschutz mehr bietet.

MI1 - MI3

Die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an den ungeschützten straßenparallelen Gebäudeseiten um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Die Überschreitungen sind durch passiven Schallschutz an den Gebäuden auszugleichen. Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Schlaf- und Kinderzimmer sowie Außenwohnbereiche nur an den lärmabgewandten östlichen Gebäudeseiten angeordnet werden.

Lärmimmissionen durch den Bolzplatz

Bei freier Schallausbreitung ergibt sich - ausgehend von $LW = 101$ dB(A) ohne Einwirkzeitkorrektur - an der nächstgelegenen Baugrenze der Teilfläche WA3 ein Beurteilungspegel von 55 dB(A).

Der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für die Beurteilungszeiten tags außerhalb der Ruhezeiten wird damit eingehalten. Der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für die Ruhezeitblöcke montags bis samstags 06:00 - 08:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr sowie sonn-/feiertags 07:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr wird überschritten.

Im Eingangsbereich des Bolzplatzes ist ein Schild aufgestellt, auf dem die Nutzungszeit zum Schutz der südlich gelegenen vorhandenen Wohnbebauung auf 08:00 - 20:00 Uhr begrenzt wird. Diese Nutzungszeitbegrenzung ist auf die o.a. Ruhezeiten an Sonn-/Feiertagen auszudehnen.

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

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz: Archäologische und sonstige Bodendenkmale sind nicht bekannt.

11.2.2. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, wie in urbanen Ökosystemen üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch Neuversiegelung von Böden.

Die zusätzliche Bodenversiegelung, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, wirkt sich auch auf das Schutzgut Wasser aus. Die lokale Grundwasserneubildung im Gebiet wird herabgesetzt und der Oberflächenabfluss nimmt zu. Durch die Versiegelung werden ferner die Eigenschaften des Bodens verändert, z.B. die Wärmeleitfähigkeit, wodurch sich das Mikroklima ändert.

Des Weiteren hat die Reduzierung unbebauter Landschaft die Verringerung und Beeinträchtigung von Lebensräumen von Tieren, die in freier Landschaft leben, zur Folge. Dem entgegengesetzt wird die Neubepflanzung, die zur Schaffung von Nahrungs- und

Lebensräumen führt sowie zur Verbesserung der Luft- und Klimaverhältnisse.

Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die Maßnahmen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen verändert. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan jedoch nicht zu erwarten.

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

11.3.1. Durchführung der Planung

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 96 hat eine Ausdehnung der Bebauung nach Osten zur Folge. Dies führt zu einem Anstieg der versiegelten Flächen und Veränderungen des Klimas. Dem entgegengesetzt werden Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Bäume, Knicks und Gehölzanpflanzungen sowie zu Ausgleichsflächen. Die Ausführung des Pflanzgebotes an der Hamburger Straße wird zu Verbesserungen des Klimas und der Luft führen.

11.3.2. Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste die Gemeinde an anderer Stelle der Nachfrage nach Wohnbauflächen nachkommen. Geeignete Flächen stehen zurzeit nicht zur Verfügung, das bedeutet, bei einer Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde der erhöhten Nachfrage nach Siedlungsflächen nicht nachkommen.

Ohne Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 96 würden die Flächen voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden. Die mit der Nutzung verbundenen Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes würden fortbestehen, so dass auch keine ökologische Aufwertung der Feuchtgrünlandflächen im Übergang zur Pinnau-Niederung erfolgen würde.

11.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Den verkehrlichen Lärmimmissionen an der Hamburger Straße wird mit einer Lärmriegelbebauung in den Mischgebieten und einer bepflanzten Wall-Wand-Kombination im südlichen Teil des Planungsgebietes begegnet.

Im Plangebiet werden zur Minimierung des Eingriffs die vitalen Großbäume soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Zur Gestaltung der Parkflächen und Kehren im öffentlichen Straßenraum werden Neuanpflanzungen festgesetzt.

11.3.4. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Planexterne Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

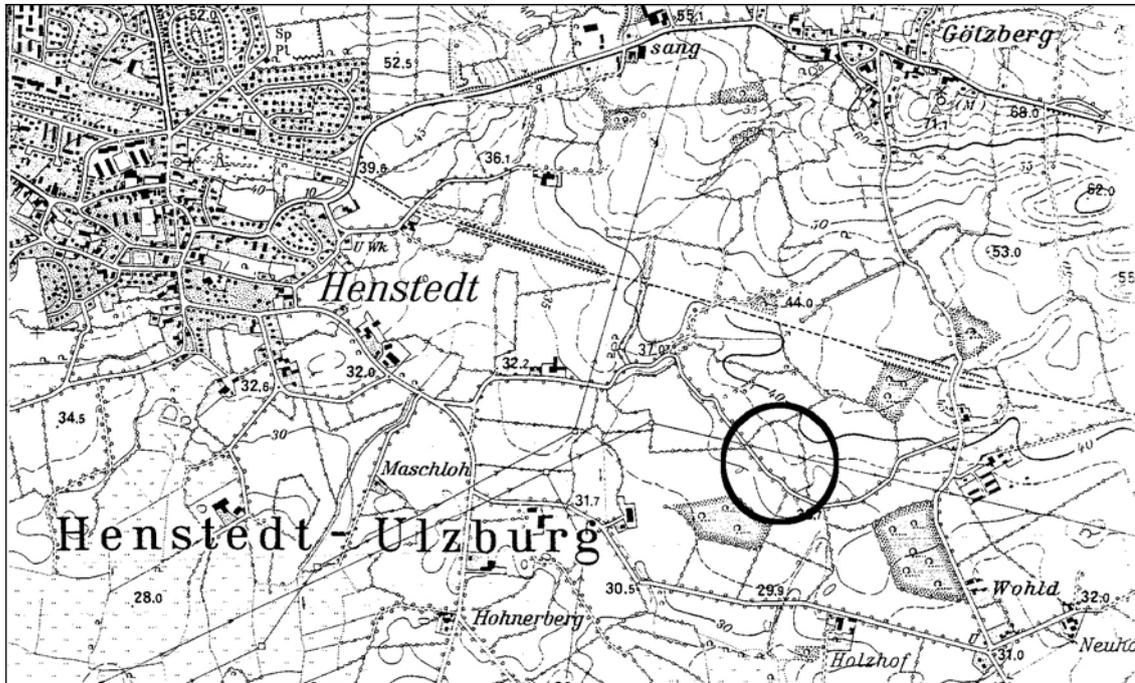


Abbildung 2 - Lage der planexternen Ausgleichsmaßnahmen - M. 1:25.000

Flächen für Ersatzaufforstungen

Die im Rahmen der Waldumwandlung nach § 12 LWaldG erforderliche Ersatzaufforstung wurde planungsbegleitend mit der Forstbehörde abgestimmt. So ist vorgesehen, für den Verlust der Waldfläche eine Ersatzaufforstung über die Forstbetriebsgemeinschaft monetär auszugleichen, um damit ehemalige landwirtschaftlich genutzte Flächen aufzuforsten. Dabei werden 1,70 € /m² für die Aufforstung inklusive des Grunderwerbs und des Zaunauf- und -abbaus berechnet, so dass für den Kompensationsbedarf von 6.860 m² ein Betrag von 11.662 € an die Forstbetriebsgemeinschaft zu zahlen ist. Diese Vorgehensweise erfolgt in Abstimmung mit der UNB sowie dem Forstamt Glashütte.

Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

Der oben beschriebene monetäre Ausgleich für 0,686 ha Waldersatz wird gleichzeitig auf den naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in gleicher Höhe angerechnet. Damit verbleibt für dieses Schutzgut ein Kompensationsbedarf in Höhe von 0,994 ha.

Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des § 62 BNatSchG

Auf der Grundlage der Beschreibung der (potenziellen) Vorkommen streng und besonders geschützter Pflanzen- und Tierarten und der möglichen Auswirkungen ist für die Arten, bei denen eine Beschädigung oder Zerstörung der Brut-, Nist-, Wohn- und Zu-

fluchtsstätten nach § 42 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann, eine Befreiung gemäß § 62 zu beantragen.

Das Ziel von Ausgleichsmaßnahmen, die für beeinträchtigte Arten notwendig werden, ist es, die Funktionalität der Lebensstätte kontinuierlich zu erhalten. Vorgezogene Maßnahmen können dabei als Begründung für die Befreiung angegeben werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen artbezogen beschrieben.

Durch den Verlust von Gehölzstrukturen und den Abriss von Gebäuden können Beeinträchtigungen der **streng geschützten Arten** Breitflügel- und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Als Ausgleich werden im Geltungsbereich zum einen Knicks und Einzelbäume neu gepflanzt, zum anderen Sukzessionsflächen neu angelegt, die den Verlust von Sommerquartieren und Jagdrevieren teilweise ausgleichen können.

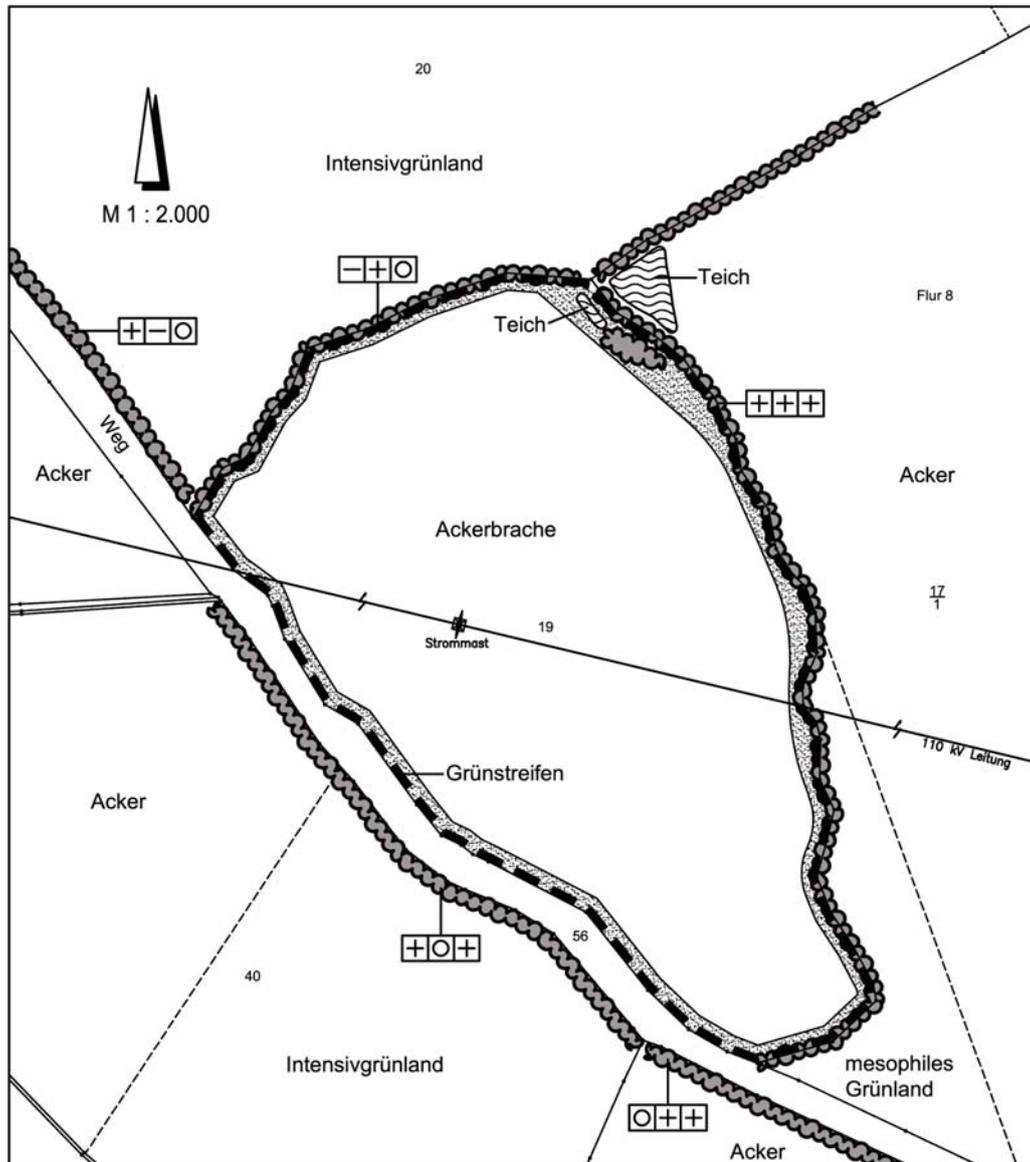
Des Weiteren sind für den Verlust möglicher Wochenstuben in den alten Hofgebäuden an möglichst nah gelegenen öffentlichen Gebäuden Nisthilfen für diese Fledermausarten anzubringen. Diese müssen vor dem Abriss der Gebäude angebracht werden. Da ein Vorkommen von Fledermaus-Winterquartieren im Untersuchungsraum sehr unwahrscheinlich ist, sollte der aus Artenschutzgesichtspunkten günstigste Zeitraum für den Abriss von Gebäuden im Bereich der Hofstelle Birkenau, die Monate November bis Februar, d.h. während der Periode des Winterschlafs der Fledermäuse, gewählt werden und der Abriss unter Beteiligung eines Fledermaussachverständigen erfolgen. Die Rodung von Gehölzen sollte ebenfalls in diesem Zeitraum erfolgen.

Des Weiteren sind nördlich und östlich des Geltungsbereichs zahlreiche Gehölzstrukturen und großflächige Grünländer als mögliche Sommerquartiere und Jagdreviere vorhanden, die einen Ersatz für die betroffenen Fledermaushabitate bieten können.

Neben streng geschützten Arten sind auch besonders geschützte Arten von der Planung betroffen. So ist es wahrscheinlich, dass für die weit verbreiteten Brutvogelarten Amsel, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Zaunkönig, Zilpzalp sowie Kohl- und Blaumeise durch den Verlust von Knickabschnitten, Einzelbäumen und flächigen Gehölzstrukturen mögliche Brutplätze verloren gehen. Als Ausgleich dafür werden im Geltungsbereich Knicks und Einzelbäume neu angepflanzt. Die Räumung der bestehenden Gehölze findet zudem innerhalb der in § 24 (4) LNatSchG gesetzten Fristen und damit außerhalb der Vogelbrutzeit statt. Da die genannten Arten wenig spezielle Habitatanforderungen haben und in der Nähe des Geltungsbereichs zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden sind, ist zudem eine Ersetzbarkeit der Bruthabitate zu erwarten.

Neben den genannten Arten kommen innerhalb der Wirbellosenfauna (Schmetterlinge, Käfer, Bienen, Hornissen) unter den **besonders geschützten Arten** wahrscheinlich nur landes- und bundesweit häufige Arten vor. Es sind im Rahmen des Bauvorhabens keine Habitatstrukturen betroffen, welche für die vermutlich vorkommenden besonders geschützten Arten unersetzbar sind. Eine Gefährdung der regionalen Populationen möglicherweise betroffener besonders geschützter Arten ist damit äußerst unwahrscheinlich.

Planexterner naturschutzrechtlicher Ausgleich – Ausgangssituation



Knickbewertung:

1. Kästchen: Oberhölter	2. Kästchen: Strauchschicht	3. Kästchen: Wall
+	starke Oberhölter in großer Anzahl	dichte Strauchschicht
o	Wenige Oberhölter und/ oder schwache Oberhölter	Wall gut ausgeprägt
-	lückige und/oder einartige Strauchschicht	Wall degradiert, niedrig
-	Oberhölter fehlen weitgehend	Strauchschicht fehlend
-	-	Wall fehlt



Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Abbildung 3 – Ausgleichsfläche: Bestandssituation

Der planexterne naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 19/0, Flur 8, Gemarkung Henstedt erbracht. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 2,51 ha, soll kurzfristig von der Gemeinde Henstedt-Ulzburg erworben werden¹ und befindet sich etwa 1 km südlich der Ortschaft Götzberg (siehe Abb. 2).

Die Parzelle ist Bestandteil der knickstrukturierten Ackerlandschaft der leicht welligen Geest und wird durch die sandigen Ablagerungen im Untergrund geprägt. Die vorherrschende Nutzung des Landschaftsausschnitts ist die Acker- und die Grünlandnutzung. Das in Aussicht genommene Flurstück ist mit Ausnahme der Wegseite allseits von landschaftstypischen Knicks umschlossen. Dort ist ein Knick auf der gegenüberliegenden Wegseite ausgebildet. Der Knick auf der Ostseite ist von der Ausprägung des Knickwalls, der Baum- und Strauchschicht und des Bestandes an Überhältern besonders gut strukturiert und intakt, während der Knickbestand auf der Nordseite keine Überhälter aufweist. In der nordöstlichen Ecke des betrachteten Ausschnitts befinden sich zwei kleine Gewässer, wobei sich das größere der beiden östlich des Knicks und damit nicht auf dem Flurstück 19/0 befindet. Das auf dem Flurstück befindliche Gewässer ist ca. 3 X 12 m groß und ist zu zwei Seiten von Gehölzen umgeben, da im Osten neben dem eigentlichen Knick noch ein weiterer sehr kleiner Gehölzbestand vorhanden ist. Im direkten Anschluss an das Flurstück befinden sich Acker- und Grünlandparzellen.

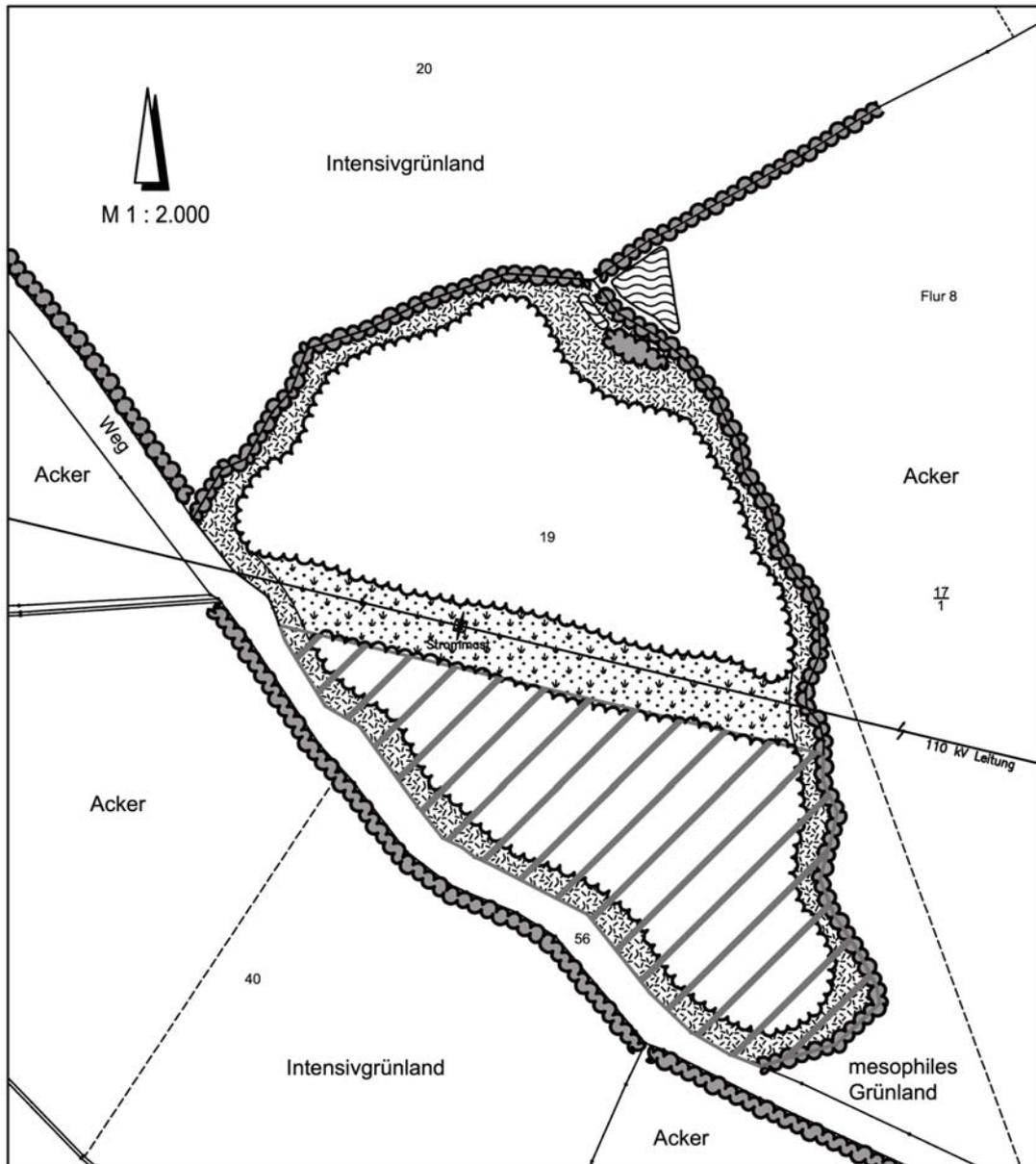
Der seit ein oder zwei Jahren brachliegende Acker wird direkt über den westlich verlaufenden Weg erschlossen. Die Ackernutzung lässt zu allen Seiten einen ca. 5 bis 7 m breiten Ackerrandstreifen ungenutzt, der als wenig wertvoller Grünstreifen ausgebildet ist.

Eine 110 kV-Freileitung quert das Flurstück nahezu mittig von West nach Ost. Der Strommast befindet sich ca. 30 – 40 m vom Weg entfernt.

Im gültigen Landschaftsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist die Fläche Bestandteil eines größeren Areals, das als Eignungsfläche für Neuwaldbildung dargestellt ist.

¹ Die Grunderwerbsverhandlungen sind zurzeit noch nicht abgeschlossen.

Geplante Maßnahmen



-  Entwicklung eines naturnahen Laubwaldbestandes
-  Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur
-  Entwicklung einer gelenkten Sukzessionsfläche mit Gehölzinitialpflanzung
-  bestehender Knick
-  bestehender Teich
-  für den B-Plan 96, 1. Änderung, anzurechnende Kompensationsfläche

Abbildung 4 - Ausgleichsfläche: geplante Maßnahmen

Das gesamte Flurstück 19/0 soll zukünftig Zwecken des Naturschutzes dienen und naturnah entwickelt werden. Die nicht für den Ausgleich für die Änderung des B-Plans 96 benötigte nördliche Teilfläche soll zukünftigen Eingriffsvorhaben zugeordnet und Bestandteil des gemeindlichen Ökokontos werden.

Das Gesamtkonzept für die aus der Nutzung zu nehmende Ackerfläche sieht die Schaffung unterschiedlicher Lebensräume vor:

Im dem Großteil des Flurstücks ist die Entwicklung eines naturnahen Laubwaldbestandes auf insgesamt 1,78 ha vorgesehen. Hierdurch wird der Anteil an naturnahen Gehölzlebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt im Landschaftsraum weiter erhöht. Unter Berücksichtigung der Richtung Südosten, Südwesten und Nordosten gelegenen bestehenden Laub- und Sumpfwaldparzellen und der Möglichkeit, auch die dazwischen liegenden Parzellen im Sinne des Landschaftsplans für eine Waldentwicklung zu nutzen, entsteht somit ein größerer zusammenhängender Komplex aus Gehölzlebensräumen.

Die im Bereich der 110kV-Leitung liegenden Flächen werden einer weitgehend natürlichen Entwicklung (gelenkte Sukzession) überlassen. Zur Differenzierung der Ausgangsbedingungen wird auf etwa 20 % der 0,29 ha großen Fläche truppartig eine Initialgehölzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt. Dabei werden nur Bäume 2. Ordnung und Sträucher angepflanzt, um einen ausreichenden Abstand zur Stromleitung zu gewährleisten. Auf Ausführungsebene ist dies noch einmal mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Die restlichen Flächen werden mit einer dem Standort entsprechenden arten- und krautreichen Wiesenmischung angesät. Je nach tatsächlicher Vegetationsentwicklung sollen die unbestockten Flächen alle 3-5 Jahre gemäht werden, um den halboffenen Charakter des Areals zu erhalten. Eine Nutzung der Flächen findet nicht statt. Somit entstehen vielfältige, strukturreiche Lebensräume mit unterschiedlichen Randeffekten und Saumzonen, die insbesondere für Kleinsäuger, Vögel, Insekten und Wirbellose Brut-, Nist- und Nahrungsstätten bieten. An den Rändern des Flurstücks wird eine Saumzone als halbruderale Gras- und Staudenflur entwickelt, um die Waldrandfunktion und die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Knicks gegenüber den geplanten Laubwaldbeständen zu erhalten. Um den vorhandenen Teich soll dieser Biototyp ebenfalls als Pufferzone gegenüber den zu entwickelnden Gehölzbeständen angelegt werden. Er nimmt insgesamt eine Fläche von 0,44 ha ein.

Den Eingriffen der 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans 96 wird die im Entwurfsplan gekennzeichnete Teilfläche mit einer Größe von 1 ha zugeordnet. Angesichts der Ausgangssituation (Ackerfläche und Ackerrandstreifen) und der vollständigen Nutzungsauffassung und Entwicklung differenzierter naturnaher Biotoptypen kann die Fläche zu 100 % auf den Ausgleich angerechnet werden, so dass Flächengröße und anrechenbarer Ausgleich identisch sind. Für das gemeindliche Ökokonto verbleiben von dem Flurstück dementsprechend 1,51 ha, die für andere Vorhaben verwendet werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und den planexternen Ausgleichsmaßnahmen die durch die B-Plan-Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowohl in quantitativer als auch in qualitativer

ver Hinsicht im Sinne des Naturschutzrechts kompensiert werden.

Zur Vermeidung und Minimierung werden weitere Maßnahmen im Grünordnungsplan dargelegt:

- Berücksichtigung der Niederungssituation durch Einhaltung der 30 m-Höhenlinie:
Freihaltung von Bebauung, Anpassung von Gebäude- und Straßenhöhen
- weitgehender Erhalt und nachhaltige Sicherung der gesetzlich geschützten Knicks durch Integration in das Baukonzept und Festsetzung von Knick-schutzstreifen
- Sicherung des markanten Baumbestands; Freihaltung der Kronenbereiche von Versiegelung und Höhenveränderungen
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- Prüfung der Versickerung des Oberflächenabflusses im Gebiet, Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens auf der planfestgestellten Naturschutzfläche; notwendige Umwidmung dieser Teilfläche
- Anlage einer Ausgleichsfläche im Plangebiet zur Sicherung der Lebensraumfunktion der Niederung und Abgrenzung von der Ortslage (Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Anpflanzungen von Gehölztrupps)
- Gestaltung und Eingrünung des endgültigen Ortsrandes durch die Neuanlage von Knicks
- Schaffung eines Ortsbildes u.a. durch die Anlage öffentlicher Grünflächen im zentralen Bereich und die Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum
- Ausbildung des Weges auf der ehemaligen Bahntrasse als Grünverbindung mit der Anlage einer Hecke auf der westlichen Seite sowie einem Teilerhalt und naturnahen Umbau des Nadelgehölzbestandes auf der östlichen Seite
- Erhalt des § 15a-Biotopes
- Berücksichtigung der festgelegten Flächen aus der Planfeststellung für die Verlegung der AKN-Trasse:
 - anteilige Sicherung der Sukzessionsfläche im Nordwesten
 - Abgrenzung der Fläche nach Westen und Süden zum Siedlungsrand durch Gehölzanpflanzungen
 - Sukzession der ehemaligen Bahnflächen mit Ausnahme des Weges

11.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Zum gewählten Standort gibt es keine Alternative. Flächen in adäquater Größe sind derzeit nicht verfügbar. Die Konsequenzen, die durch die Bauleitplanung entstehen (Flächenversiegelung, Auswirkungen auf Luft und Klima, Verringerung des Lebens-

raumes für Tiere), hätten an anderer Stelle die gleichen Auswirkungen.

Planinhalt

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 96 sieht eine flächensparende Bebauung vor, um der großflächigen Versiegelung an anderer Stelle entgegen zu wirken. Bezogen auf den Planinhalt gibt es zu diesen Änderungen keine tragbare Alternative.

11.5. Zusätzliche Angaben

11.5.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens sowie der Untersuchungen zum Grünordnungsplan sind in die Umweltprüfung eingeflossen. Die Resultate des Bodengutachtens sind in den Betrachtungen berücksichtigt worden.

11.5.2. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Bei der Zusammenstellung von Unterlagen ergaben sich keine Schwierigkeiten.

11.5.3. Umweltüberwachung

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 Um-

setzung 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.

11.5.4. Zusammenfassung

Ziel der Planung

Um der nach wie vor starken Nachfrage nach Baugrundstücken nachzukommen, soll der Gemeinde Henstedt-Ulzburg nördlich des bestehenden Wohngebietes Brombeerweg / Birkenhof ein neues Wohngebiet bereitgestellt werden. Ziel der Bauleitplanung ist dabei die städtebaulich geordnete und nachhaltige Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers für einen harmonischen Übergang vom Siedlungskörper in die Landschaft. Die Planung soll in besonderem Maße dem Grundsatz unterliegen, sparsam und schonend mit dem Grund und Boden umzugehen, in dem eine flächensparende verdichtete städtebauliche Anordnung gewählt wird.

Istzustand

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb mit seinen Nebengebäuden sowie den dazugehörigen Grünlandflächen und durch die mit Nadelgehölzen begleitete ehemalige AKN-Trasse, die heute als Spazierweg zur Pinnau-niederung genutzt wird. Das Gelände fällt zur Pinnau hin ab. Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches verläuft die Hamburger Straße, die durch erhebliche verkehrliche Emissionen das Gebiet belastet.

Prognose

Mit den Bebauungsmöglichkeiten werden Flächen neu versiegelt. Der Bebauungsplan bereitet damit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Zwecks Vermeidung und Minimierung sind eine Reihe von Festsetzungen getroffen worden.

Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Niederungsbereich unterhalb der 30-m-Höhenlinie.

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 könnten. Zusätzlich ist anzuführen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft (Versiegelung, erhöhte Verkehrsbelastung, Verkleinerung des Lebensraumes von Tieren) auf einem anderen Bebauungsplangebiet die gleichen Konsequenzen hätten.

Überwachung

Die Auswirkungen der Maßnahme 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 die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild auswirkt. Diese Eingriffe werden durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

11.5.5. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg voraussichtlich keine Kosten für die Ersterstellung der Erschließung sowie die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff.

Die Kosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen sowie die Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur werden von der Gemeinde übernommen, sind derzeit aber noch nicht bezifferbar.

Henstedt-Ulzburg, den

.....
(Der Bürgermeister)