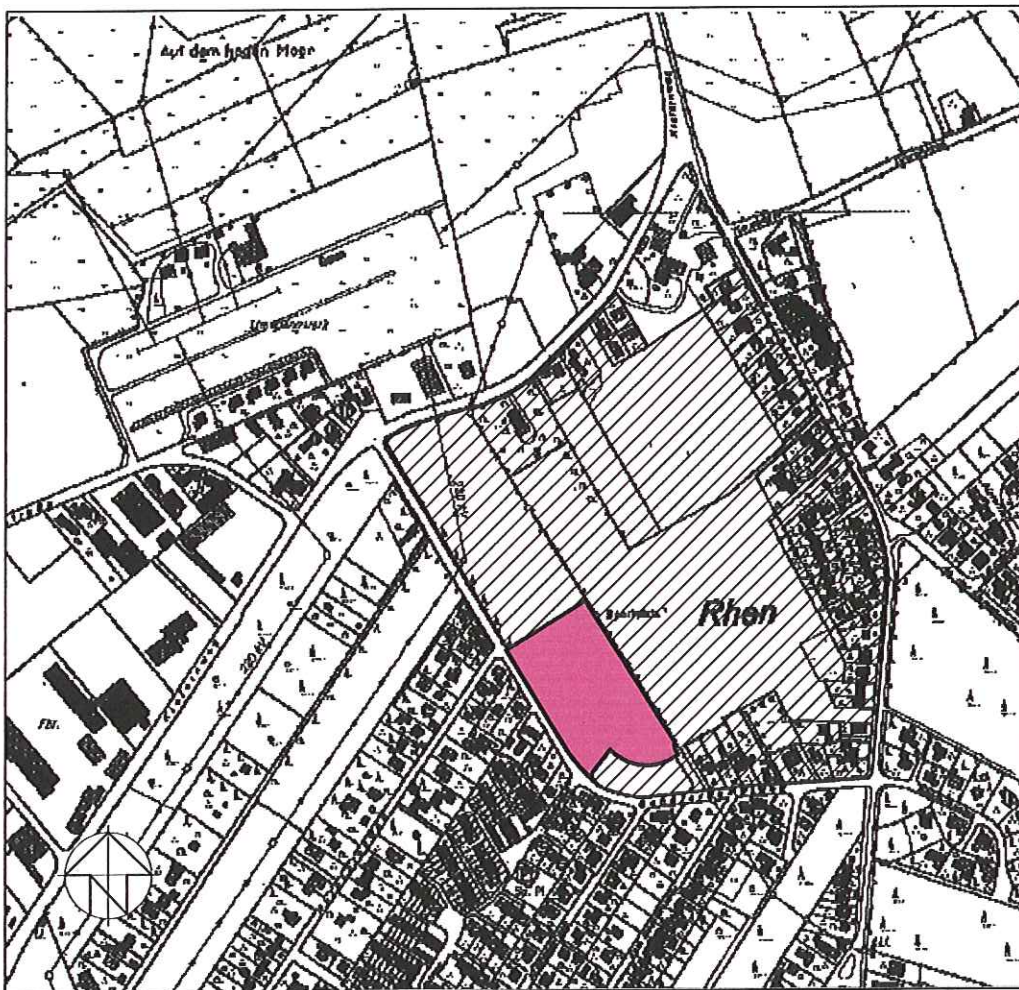


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 98, "Schule Rhen – Schäferkampsweg" 1. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

südlich Kiefernweg - westlich der Norderstedter Straße - nördlich und östlich des Schäferkampsweges im Ortsteil Henstedt-Rhen



Endgültige Planfassung

19.05.2009

**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen.....	3
1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
<b>2. Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
3.1. Regionalplanung .....	4
3.2. Flächennutzungsplan.....	4
<b>4. Lage und Bestand des Gebietes.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Städtebauliche Planung.....</b>	<b>5</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	5
5.4. Städtebauliche Flächenbilanz.....	5
5.5. Gestaltung.....	5
<b>6. Grünordnung.....</b>	<b>6</b>
6.1. Knicks.....	6
6.2. Baumfestsetzungen .....	6
6.3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	6
<b>7. Verkehr.....</b>	<b>6</b>
7.1. Äußere Erschließung .....	6
7.2. Innere Erschließung.....	7
7.3. Ruhender Verkehr .....	7
7.4. ÖPNV.....	7
<b>8. Lärmschutz.....</b>	<b>7</b>
<b>9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....</b>	<b>7</b>
<b>10. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
10.1. Wasserversorgung .....	7
10.2. Schmutzwasser.....	8
10.3. Oberflächenentwässerung.....	8
10.4. Feuerlöscheinrichtungen.....	8
10.5. Stromversorgung .....	8
10.6. Gas- / Wärmeversorgung.....	8
10.7. Abfallbeseitigung .....	8
10.8. Telekommunikation .....	9
<b>11. Kosten .....</b>	<b>9</b>
<b>12. Umweltbericht (Landschaftsplanung Jacob).....</b>	<b>10</b>
12.1. Einleitung .....	10
12.1.1. Planungsinhalte und -ziele.....	10

12.1.2. Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung .....	10
12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
12.2.1. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	11
12.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	12
12.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen.....	12
12.2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13
12.3. Zusätzliche Angaben .....	13
12.3.1. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	13
12.3.2. Maßnahmen zur Überwachung.....	13
12.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	14

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 08.09.2008 beschlossen, die 1. Änderung für den Bebauungsplan Nr. 98 „Schule Rhen – Schäferkampsweg“ für das Gebiet südlich Kiefernweg - westlich der Norderstedter Straße - nördlich und östlich des Schäferkampsweges im Ortsteil Henstedt-Rhen aufzustellen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 98 wurde am 18.05.1999 als Satzung von der Gemeinde beschlossen.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 liegen

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen zugrunde.

### 1.2. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Folgende Fachplanungen und Gutachten werden erarbeitet:

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

## 2. Anlass und Ziele

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist noch unbebaut. Somit ergibt sich für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg die Möglichkeit, den Bebauungsplan an die aktuelle Nachfragesituation bezüglich Grundstücksgröße und -zuschnitt anzupassen. Im Ursprungsplan sind die Grundstücksgrößen- und zuschnitte starr festgelegt. Zudem soll durch die Festlegung eines zusammenhängenden Baufeldes – anstatt der Einzelbaufelder - eine höhere städtebauliche Flexibilität erzielt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Flexibilisierung der Grundstücksgrößen und -zuschnitte zu schaffen.

### **3. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **3.1. Regionalplanung**

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

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

Gemäß § 1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 98 stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

### **4. Lage und Bestand des Gebietes**

Der Plangeltungsbereich ist derzeit noch unbebaut. Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Rhen. Im Norden und Osten grenzen die Realschule Rhen mit ihren Einrichtungen, ein Vereinshaus und eine Stellplatzanlage an. Im Südosten, Süden und Westen ist der Plangeltungsbereich von Wohnquartieren umgeben. Das Gebiet ist über den Schäferkampsweg erschlossen.

An den nordwestlichen und östlichen Rändern ist das Plangebiet durch Knicks von der angrenzenden Bebauung abgetrennt. Entlang des Schäferkampswegs sind einige großkronige Bäume vorhanden.

## 5. Städtebauliche Planung

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das WA 2 und das WA 3 wird die festgesetzte Eingeschossigkeit aus dem Ursprungsplan übernommen. In den WA 4 und den WA 1 Gebieten wird die Geschossigkeit auf zwei erhöht. Die Erhöhung der Geschossigkeit ermöglicht eine höhere Dichte ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Baugebieten auf einheitliche 0,3 heraufgesetzt, somit können 30% des Grundstücks überbaut werden. Im Ursprungsplan variierte die GRZ entsprechend der Grundstückgröße zwischen 0,14 und 0,23.

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

### 5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Ein wesentliches Element der 1. Änderung des Ursprungsplans ist die Änderung der festgesetzten Einzelbaufenster. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nun in den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen als großzügiges durchgängiges Baufenster definiert, damit eine höhere Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke möglich ist. Somit ist eine flexiblere städtebauliche Entwicklung im Plangeltungsbereich und im WA 2 eine Bebauung in zweiter Reihe möglich.

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

### 5.4. Städtebauliche Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,43	ha
Verkehrsflächen	ca. 0,12	ha
<b>Summe</b>	<b>ca. 1,55</b>	<b>ha</b>

### 5.5. Gestaltung

Die Dächer der Gebäude prägen das Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund werden von Seiten der Gemeinde gestalterische Vorgaben gemacht. Die gestalterischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farb-

wahl zu vermeiden. Die gebäudebezogenen Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen.

## **6. Grünordnung**

Die Inhalte des festgestellten Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 98 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, da mit der durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 98 die bisherigen Grundzüge der Grünordnung unverändert sind und an ihnen festgehalten wird.

### **6.1. Knicks**

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

### **6.2. Baumfestsetzungen**

Einzelbäume, Baumgruppen- und reihen, die wegen ihrer Größe oder ihres Alters das Landschaftsbild prägen oder von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße sind neue Bäume anzupflanzen, um den Straßenraum zu begrünen und zu gestalten.

Die bisherigen Vorgaben des Grünordnungsplans zu den Bepflanzungsmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

### **6.3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 vergrößert sich der max. zulässige überbaubare Anteil der Wohnquartiere (rd. 1.670 qm), der Anteil der Verkehrsflächen wird geringfügig reduziert (rd. 120 qm).

Im Ergebnis erhöht sich der eingriffsrelevante max. zulässige Versiegelungsanteil im Änderungsbereich um etwa 1.550 qm gegenüber der Ursprungsfassung, was einem Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von etwa 775 qm entspricht.

Im Ursprungs-B-Plan wurde mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine deutliche Überkompensation geschaffen, die in das kommunale Ökokonto eingestellt wurden. Daher wird der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 ermittelte Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 775 qm diesem Überschuss zugeordnet und somit die Eingriffe im Planänderungsbereich in quantitativer und qualitativer Hinsicht vollständig ausgeglichen.

## **7. Verkehr**

### **7.1. Äußere Erschließung**

Das Gebiet ist über den Schäferkampsweg verkehrlich erschlossen. Dieser mündet im Osten in die Norderstedter Straße ein. Der Rhinkatenweg zweigt vom Schäferkampsweg in Richtung Südwesten ab. Beide Straßen garantieren eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr.



## 7.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt über eine noch zu bauende Straße. Diese Planstraße wird in Form eines Einhanges um das WA 4 geführt. Mit dieser 1. Änderung wird der Verlauf der bereits im Ursprungsplan vorhandenen Planstraße nach Westen verschoben. Somit kann im Gebiet WA 2 ein großzügigeres Baufenster entstehen.

Für die in zweiter Reihe möglichen Grundstücke im WA 2 soll die Erschließung je nach gewählter Grundstücksaufteilung privatrechtlich über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt werden. Es wurde bewusst auf eine Regelung im Bebauungsplan verzichtet, um die gewünschte städtebauliche Flexibilität zu erhalten.

Die hintere Erschließung des WA 1 und des WA 3 erfolgt über ein festgesetztes Geh-Fahr- und Leitungsrecht. Diese G-F-L-Rechte ermöglichen zudem eine Fußwegeverbindung für die Bewohner des südwestlich angrenzenden Wohngebietes, die somit auf direktem Wege die Sportplätze und die Schuleinrichtungen erreichen können.

## 7.3. Ruhender Verkehr

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

Für Besucher sind entlang der Planstraße sechs öffentlichen Parkplätze vorgesehen.

## 7.4. ÖPNV

Das Plangebiet ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „Rhen-Alsterquelle“, die von der Buslinie 293 (U/A-Norderstedt Mitte – A-Henstedt-Ulzburg) bedient wird an das Bus-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes angeschlossen. Die Bahnstation „Menschensee“ der AKN Linie A2 liegt in einigen hundert Metern entfernt und garantiert eine Anbindung an das HVV-Schnellbahnnetz.

## 8. Lärmschutz

Gemäß dem Lärmgutachten lässt sich feststellen, dass keine Lärmimmissionskonflikte bestehen. Hierbei ist vorausgesetzt, dass für Fußballpunktspiele an Sonntagen innerhalb der Ruhezeit zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr die Regelung für seltene Ereignisse zur Anwendung kommt und dass die Parkplätze nicht innerhalb der Beurteilungszeit nachts nach 22:00 Uhr genutzt werden.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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.

## 10. Ver- und Entsorgung

### 10.1. 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.

### **10.2. Schmutzwasser**

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

### **10.3. Oberflächenentwässerung**

In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Oberflächenwasser der Dächer (Hauptgebäude, Garagen, Carports) und der Zufahrtbereiche auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu orientieren. Auf den Einzelgrundstücken ist die flächenhafte Versickerung (Sickermulden / Sickerflächen) über die belebte Bodenzone der Schachtversickerung vorzuziehen. Hofflächenwasser sowie Niederschlagswasser von kupfer- und zinkgedeckten Dachflächen ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/ Sickerflächen zu versickern."

Das Straßenoberflächenwasser wird in ein bestehendes Regenrückhaltebecken geleitet.

### **10.4. Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten 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.

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

### **10.5. Stromversorgung**

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

### **10.6. Gas- / Wärmeversorgung**

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

### **10.7. Abfallbeseitigung**

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

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

### **10.8. Telekommunikation**

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

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

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

### **11. Kosten**

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

## **12. Umweltbericht (Landschaftsplanung Jacob)**

### **12.1. Einleitung**

#### **12.1.1. Planungsinhalte und -ziele**

Mit der 1. Änderung des B-Plans 98 „Schule Rhen - Schäferkampsweg“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Bebauung des südwestlichen, noch unbebauten Wohnbereichs am Schäferkampsweg geschaffen, indem die Einzelbaufelder zu zusammenhängenden überbaubaren Flächen zusammengefasst werden und die GRZ von 0,14 bis max. 0,23 auf einheitliche 0,3 angehoben wird. Die Anzahl der Geschosse wird in die Quartieren WA 1 und WA 4 von einem auf zwei Geschosse erhöht, die max. Firsthöhe aber für alle Quartiere auf 9 m begrenzt.

Zusätzlich wird der Verlauf der Planstraße weiter nach Westen verschoben und die angrenzenden Baufelder entsprechend angepasst. Somit entsteht für das WA 2 ein großzügigeres Baufenster und eine Bebauung in sog. zweiter Reihe ermöglicht. An der grundsätzlichen Nutzungsart eines allgemeinen Wohngebietes ändert sich nichts, auch die Bebaubarkeit mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise bleibt erhalten. Lediglich die künftige Fassadenlänge und -breite darf maximal 16 m aufweisen. So soll verhindert werden, dass überdimensionierte Baukörper innerhalb der großzügigen Baufenster entstehen, die den Charakter des geplanten Wohnquartiers stören könnten.

Die bisherigen Grundzüge der Grünordnung des Ursprungsplans, d.h. die Erhaltung der Knicks und die Ausweisung von vorgelagerten Knickschutzstreifen, bleiben unverändert.

#### **12.1.2. Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung**

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

Im GOP zum B-Plan 98 sind für den vorliegenden Änderungsbereich Festsetzungen zur nachhaltigen Sicherung der Knicks, zur Einbindung der Bauflächen sowie zur Durchgrünung der Verkehrsflächen getroffen. Zum Ausgleich der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen des Ursprungsplans sind naturnahe Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, die eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen gewährleisten (Gehölzanpflanzungen, Knickrandstreifen auf dem Schul- und Sportgelände).

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

### **12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

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

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

Angesichts der nur gering bzw. nicht zu erwartenden Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter wurde demzufolge keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich. Lediglich das schalltechnischen Gutachten (Büro ibs1997) zum Ursprungsplan wurde für die 1. Änderung des B-Plans 98 hinsichtlich der Lärmimmissionen durch die angrenzende Nutzung der Sportanlagen und der Pkw-Parkplätze aktualisiert (ibs 2009).

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die gem. § 2 (4) Nr. 1 BauGB ermittelt wurden, werden demzufolge auch nur zusammenfassend dargelegt.

#### **12.2.1. Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ergeben sich vorhabensbedingt keine Auswirkungen, da mit der nur geringen baulichen Nachverdichtung des Wohnquartiers keine Zunahme des Verkehrs und demzufolge keine zusätzlichen verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen zu erwarten sind. Die aktuelle Überprüfung des Lärmgutachtens zum Ursprungsplan hinsichtlich der Lärmimmissionen durch die angrenzende Nutzung der Sportanlagen und der Pkw-Parkplätze hat für die vorliegende B-Planänderung keine neueren Immissionskonflikte feststellen können, sofern die sonntäglichen Ruhezeiten für Fußballpunktspiele eingehalten werden und die Regelung für seltene Ereignisse zur Anwendung kommt sowie eine Nutzung der Parkplätze am Sportplatz nach 22:00 Uhr unterbleibt. Die geltenden Immissionsrichtwerte werden eingehalten und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die 1. Änderung des B-Plans 98 erfüllt.

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

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere liegen ebenfalls unter der Erheblichkeitsschwelle, da lediglich künftige Gartenflächen von einer höheren Baudichte betroffen sind. Durch den geringeren Anteil an Verkehrsflächen erhöht sich der Anteil an Bauland und damit auch der Gartenflächen. Die bedeutsamen umliegenden Biotopstrukturen werden vollständig erhalten. Aus Sicht des besonderen Artenschutzes ergeben sich keine neueren Aspekte: eine Bebaubarkeit des landwirt-

schaftlich genutzten Areals ist bereits heute zulässig, es erfolgen keine relevanten Eingriffe und somit werden auch keine Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG ausgelöst.

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

Auch für das Schutzgut Landschaft treten angesichts der bereits zulässigen Bebaubarkeit zu Wohnzwecken keine weitergehenden negativen Umweltauswirkungen ein, da die künftige Nutzungsform unverändert bleibt. Die umliegenden Knickbestände erhalten ihre einbindende Funktion.

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

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

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

Ohne die Änderung des Teilbereiches des B-Plans würde das Wohngebiet in der bisherigen gemäß B-Plan zulässigen Form realisiert werden. Die durch den Ursprungs-B-Plan bedingten erheblichen Eingriffe in die Umwelt würden entsprechend eintreten, die nahezu identisch mit denen der vorliegenden Änderung liegen. Die Knicks und die vorgelagerten privaten Schutzstreifen würden wie bisher festgesetzt vollständig erhalten bzw. angelegt werden.

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

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

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

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

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten

im Bereich der privaten Grundstückszufahrten und öffentlichen Fußwege sowie die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Flächengrößen begrenzt. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auch weiterhin gemindert.

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

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Das Maß der versiegelungsbedingten Eingriffsfolgen vergrößert sich infolge der max. zulässigen überbaubaren Anteil innerhalb der Wohnquartiere nur äußerst geringfügig, was einem Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von etwa 775 qm entspricht.

Im Ursprungs-B-Plan wurde mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine deutliche Überkompensation geschaffen, die in das kommunale Ökokonto eingestellt wurden. Daher wird der durch die 1. Änderung des B-Plans 98 ermittelte Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 775 qm diesem Überschuss zugeordnet und somit die Eingriffe im Planänderungsbereich in quantitativer und qualitativer Hinsicht vollständig ausgeglichen.

### **12.2.4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

### **12.3. Zusätzliche Angaben**

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

Als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans herangezogen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ unter Zuhilfenahme des Grünordnungsplans zum Ursprungs-B-Plan und der aktualisierten Schalltechnischen Untersuchung (ibs 2009).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

#### **12.3.2. Maßnahmen zur Überwachung**

Um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf. Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung zu benennen. Da mit den prognostizierten Umweltauswirkungen der vorliegenden B-Plan-Änderung unter Berücksichtigung ihrer nur geringen bzw. keiner Erheblichkeit jedoch keine besonderen Unsicherheiten oder Risiken verbunden sind, ergibt sich in diesem Fall auch keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen. Aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung des Vorhabens anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten, zumal die Beurteilungsgrund-



lagen dem Stand der Technik entsprechen.

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

#### 12.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Schule Rhen - Schäferkampsweg“ werden für Teilbereiche des Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine veränderte Bebauung und Erschließung des südwestlichen, noch unbebauten Wohnbereichs geschaffen, indem die Ausnutzungsziffern geringfügig erhöht und die Baugrenzen verändert wurden. In diesem Zusammenhang ist die Erschließung optimiert und in ihrem Flächenbedarf geringfügig reduziert worden. Das vorhandene Grundgerüst der Grünordnung ist davon unverändert; zusätzlich sichert eine gesonderte Festsetzung auch weiterhin die Gültigkeit des bisherigen Grünordnungsplans.

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

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

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

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

Maßnahmen zur Überwachung werden nicht erforderlich.

Henstedt-Ulzburg, den .....

28.05.2009



(Der Bürgermeister)