



# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>1. Allgemeines</b> .....	3
1.1 Anlass und Gründe der Planaufstellung .....	3
1.2 Aufstellungsbeschluss .....	3
1.3 Geltungsbereich .....	3
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	3
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	4
2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes .....	4
2.3 Außenbereich .....	4
2.4 Landschaftsplan .....	4
2.5 Grünordnungsplan .....	5
2.6 Schutzgebiete .....	5
<b>3. Bestand</b> .....	5
3.1 Nutzung .....	5
3.2 Topografie und Bodenbeschaffenheit .....	5
3.3 Grundwasser .....	6
3.4 Baugrundverhältnisse .....	7
3.5 Versickerung des Oberflächenwassers .....	7
3.6 Vegetation .....	7
<b>4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</b> .....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes .....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2.1 Nutzungsziffer .....	9
4.2.2 Vollgeschoss und Gebäudehöhe .....	9
4.3 Bauweise .....	9
4.4 Gestalterische Festsetzung .....	9
4.4.1 Dachgestaltung .....	9
4.4.2 Einfriedigungen .....	9
<b>5. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen</b> .....	10
5.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen .....	10
5.2 Ausgleichsflächen .....	11
<b>6. Erschließung</b> .....	11
6.1 Äußere Erschließung .....	11
6.2 Innere Erschließung .....	11
6.3 Ruhender Verkehr .....	11
6.4 Verkehrsflächen .....	12
<b>7. Ver- und Entsorgung</b> .....	12
7.1 Wasser, Gas, Strom .....	12
7.2 Müllbeseitigung .....	12
7.3 Nutzung regenerativer Energien .....	12
<b>8. Bodenordnung</b> .....	12

Begründung zum B-Plan Nr. 111 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das Gebiet südlich des Autobahnzubringers - östlich des Waldweges (Kaltenkirchen) - westlich des Heideweges und nördlich der Westerwohlder Straße - der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Gründe der Planaufstellung**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg beabsichtigt an der Autobahnabfahrt Henstedt-Ulzburg südlich des Autobahnzubringers ein neues Sondergebiet zu erschließen und eine Trasse für die Westumgehungsstraße vorzuhalten. In diesem Sondergebiet soll ein Autohof angesiedelt werden. Durch das neue Sondergebiet wird die Gemeinde Henstedt-Ulzburg als Standort für Gewerbe sinnvoll weiter- entwickelt.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg möchte durch Ausweisung der neuen Sondergebiete in der Nähe der Autobahn aktiv an der Entwicklung neuer Arbeitsplätze mitwirken. Im Moment kann davon ausgegangen werden, dass pro 1 ha Nettosondergebiet bis zu 50 Arbeitsplätze realisiert werden können.

Der Gewerbeflächenbedarf ist durch die wirtschaftliche Entwicklung der Region in den vergangenen Jahren hoch. Die vorhandenen freien Gewerbeflächen stehen unter einem hohen Investitionsdruck. Die Gemeinde will durch die Ausweisung der Sondergebietsflächen die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Betriebe schaffen.

### **1.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 21.09.1999 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 gefasst, um die obigen Ziele zu verfolgen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst das Gebiet südlich des Autobahnzubringers - östlich des Waldweges (Kaltenkirchen) - westlich des Heideweges und nördlich der Westerwohlder Straße - der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 12 ha.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321),

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

## **2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach den Zielen des Landesraumordnungsprogramms des Landes Schleswig-Holstein ist die Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Regionalplan Planungsraum 1 als Stadtrandkern erster Ordnung bezeichnet.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat durch die Ausweisung von Gewerbeflächen einerseits die Bedürfnisse ihrer Einwohner/innen zu befriedigen und andererseits zur Entwicklung der Region, d.h. ihres Einzugsgebietes, beizutragen.

## **2.2 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln. Nach den Darstellungen des wirksamen bestehenden F-Planes der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem bestehenden F-Plan entwickelt werden kann, ist die Fortschreibung des neu aufzustellenden F-Planes erforderlich. Um eine Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 111 aus den Darstellungen des F-Planes zu ermöglichen, hat die Gemeinde Henstedt-Ulzburg die Sondergebietsflächen in den Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Es wird ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## **2.3 Außenbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Autohof“ ist nach den bisherigen Kriterien des Baugesetzbuches als Außenbereich einzustufen. Eine Bebauung könnte ohne ausreichende Erschließung auch nicht nach § 35 BauGB erfolgen.

Daher ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

## **2.4 Landschaftsplan**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat einen Landschaftsplan aufgestellt. Für die Landschaftsplanung sind die Flächen für den Autohof als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) dargestellt. An den Grenzen der Flächen befinden sich Knicks bzw. ein Redder. Sie sind nach § 15 der Landesnaturschutzgesetzgebung geschützte Biotopie und werden bei der Planung dementsprechend berücksichtigt. Eine Beseitigung der Knicks wird, soweit dies möglich ist, verhindert.

Der Landschaftsplan wird angepasst und aufgrund der Änderungen fortgeschrieben.

## 2.5 Grünordnungsplan

Nach dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein sollen die Gemeinden Landschaftspläne und Ortspläne ausarbeiten. Im Grünordnungsplan sollen die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes dargestellt werden.

Der Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft zu quantifizieren und Vorschläge für deren Ausgleich zu unterbreiten.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Autohof“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist ein Grünordnungsplan von dem Landschaftsarchitekturbüro Hess & Jacob ausgearbeitet und mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt worden. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

## 2.6 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes bzw. eines Landschaftsschutzgebietes. Mögliche Wasserschutzgebiete sind noch nicht festgesetzt. Das geplante Schutzgebiet für das Wasserversorgungswerk Kaltenkirchen endet ca. 2 km östlich des Bebauungsplangebietes.

## 3. Bestand

### 3.1 Bisherige Nutzung

Der Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

### 3.2 Topografie und Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist **naturräumlich** der Barmstedt-Kisdorfer Geest zuzuordnen und wird geologisch zu den Sanderflächen gerechnet. Es handelt sich um glazialfluviale, d.h. von Schmelzwasser transportierte, sandige Ablagerungen der Saale-Eiszeit, die die schluffig-lehmige Grundmoräne in unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt haben.

Die **Höhen** im Plangebiet liegen zwischen 31,5 m und 37 m üNN. Das Relief fällt gleichmäßig und sanft von Südosten nach Nordwesten in die Krückau-Niederung, die sich außerhalb des Gemeindegebiets befindet, ab.

Im Plangebiet haben sich folgende **Bodentypen** auf diesen eiszeitlichen Ablagerungen entwickelt<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> GEOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN 1989, BODENKARTE IM M 1:25000, BLATT NR. 2125 KALTENKIRCHEN

– Das Plangebiet wird überwiegend durch Pseudogleye aus lehmigem bis schluffigem Sand (stark humos) über Lehm (Mergel), stellenweise über tonigem Lehm, geprägt, die über Stauwasserhorizonte verfügen.

Diese Lehm- bzw. Mergelschichten bewirken, dass sich nach unten sickern des Wasser – insbesondere im Frühjahr – staut und zu örtlichen Vernässungen führt.

– Im Westen ragt ein Pseudogley-Podsol in das Plangebiet, der stark podsolierte Horizonte aufweist, mit wasserstauenden Schichten ist auch hier zu rechnen.

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden im November 1999 Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Hierzu sind 18 Rammkernsondierungen erstellt worden, die in Tiefen von bis zu 3 und 6 m geführt wurden.

Danach steht unter einer zwischen 30 und 50 cm mächtigen Oberbodenschicht bindiger Boden in Form von Geschiebemergel, der oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert ist, an.

Die Hauptbodenart ist Sand mit hohen Ton- und Schluffanteilen und einer schwachen Wasserdurchlässigkeit. Auf dieser schluffig-lehmigen Grundlage sind im Zuge der Bodenentwicklung überwiegend (podsolierte) Pseudogleye entstanden.

### 3.3 Grundwasser

In allen durchgeführten Bohrungen wurde kein freier Grundwasserleiter erbohrt. Eine Wasserführung beschränkt sich lediglich auf stauendes Schichtenwasser mit einer nur geringen Wasserergiebigkeit, deren Wasserführung lediglich an 4 Bohrungen nach Abschluss der Bohrungen in Tiefen zwischen 2,30 und 3,90 m unter GOK lagen (Schichtenwasserzuflüsse). Aufgrund der geologischen und morphologischen Gegebenheiten ist jedoch im Frühjahr mit **Stauwasserständen** im Bereich der Pseudogleye ab etwa 50 cm unter Flur zu rechnen, im Spätsommer sind diese fehlend. Für den podsolierten Pseudogley sind Stauwasserstände bei rund 40 cm unter Flur in der feuchten Zeit angegeben.<sup>2</sup>

Diese genannten Werte werden aber i.d.R. deutlich unterschritten, da der Bodenwasserhaushalt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Drainage verändert ist und gerade auf feuchten Flächen der Grundwasserflurabstand vergrößert wird.

Im Plangebiet sind zahlreiche Gräben vorhanden, die entlang der vorhandenen Knickbestände innerhalb der Ackerflächen sowie auch entlang der Straßen verlaufen und die landwirtschaftlichen Flächen nach Nordwesten in Richtung Krückau-Niederung entwässern.

Da das Plangebiet auf den lokalklimatisch ausgeglichenen Geestflächen liegt, weicht das **Lokalklima** vom schleswig-holsteinischen Großklima<sup>3</sup> nicht in stärker-

<sup>2</sup>GEOLOGISCHES LANDESAMT SCHLESWIG-HOLSTEIN 1989, BODENKARTE IM M 1:25000, BLATT NR. 2125 KALTENKIRCHEN

<sup>3</sup> GEMÄßIGTES, FEUCHT-TEMPERIERTES, OZEANISCHES KLIMA MIT HÄUFIG WECHSELNDEN LUFTMASSEN UND DAMIT MEIST UNBESTÄNDIGEN WETTERLAGEN, NIEDERSCHLÄGE IM LANDESMITTEL 720 MM, TEMPERATURMITTEL JANUAR 0°C, JULI 16,8°C, WINDREICH (VORHERRSCHEND WEST)

rem Maße ab; allerdings fallen durch die nahe Moränenkante bei Götzberg mit 800 mm/Jahr relativ hohe Niederschläge. Kleinklimatisch ist auf den offenen landwirtschaftlichen Kulturfleichen aufgrund einer insgesamt höheren Luftfeuchtigkeit sowie kühleren Temperaturen mit häufiger Nebelbildung zu rechnen (Offenland-Klimatyp).

### 3.4 Baugrundverhältnisse

Im Plangeltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Bodengutachten ein stabiler Baugrund angenommen.

### 3.5 Versickerung des Oberflächenwassers

Aufgrund der geplanten Nutzung der Sonderfläche als Autohof ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht sinnvoll. Stattdessen wird das Wasser in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet und dort in die Vorflut weitergegeben.

### 3.6 Vegetation

Die heutige potentiell natürliche **Vegetation** (abgekürzt: hpnV, d.h. diejenige Vegetation, die sich ohne weiteren anthropogenen Einfluss einstellen würde) ist im Plangebiet mit seinen feuchten, sandig-schluffigen Böden der Eichen-Hainbuchenwald mit den Hauptgehölzarten:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

(LANDSCHAFTSPLAN 1998, RUNGE 1990)

Die anthropogene Nutzung des Plangebiets bewirkte, dass sich die **reale Vegetation** deutlich von der hpnV unterscheidet. Statt flächendeckender Bewaldung sind daher folgende **Biotoptypen**<sup>4</sup> anzutreffen:

- Das Gelände wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Zurzeit sind diese Flächen mit einer Winteransaat und Raps neu eingesät.
- Die Parzellen werden weiträumig durch Knicks gegliedert. Der Bestandsplan gibt die jeweiligen Strukturdaten der Knicks (hinsichtlich Zustand und Ausprägung der Überhälter, Strauchschicht und Wall) an. Als Überhälter sind neben vereinzelt Erlen und Eschen fast ausschließlich Eichen zu finden, die Strauchschicht wird aus Hainbuchen, Hasel, Holunder, Schlehe u.a. gebildet. Prägend für den Landschaftsausschnitt ist das starke Vorkommen von Überhältern.
- Der "Waldweg" als westliche Plangebietsgrenze wird durch einen schön ausgeprägten Redder mit vorgelagerten Gräben begleitet. Im Norden werden diese von

<sup>4</sup> EIN BIOTOP IST ALLGEMEIN DEFINIERT ALS "LEBENSRAUM FÜR PFLANZEN UND TIERE" UND NICHT AUF NATURNAHE STRUKTUREN BESCHRÄNKT. UNTER EINEM BIOTOPTYP WERDEN BIOTOPE ZUSAMMENGEFAßT, DIE SICH VON DEN ABIOTISCHEN FAKTOREN (BODEN, WASSERHAUSHALT ETC.) UND IHRER NUTZUNG SO ÄHNELN, DASS SIE EINÉ MEHR ODER WENIGER GLEICHARTIGE VEGETATION UND - ZUMINDEST Z.T. - AUCH EINE ÄHNLICHE TIERWELT BEHERBERGEN.

Nord nach Süd verlaufenden Knickstrukturen durch den Bau des Autobahnzubringers unterbrochen. Knicksäume und Ruderalfluren innerhalb der Ackerflächen entlang der Gehölzbestände fehlen aufgrund der angrenzende landwirtschaftlichen Nutzung.

- Der innerhalb des Plangebietes liegende "Heideweg" wird ebenfalls durch einen gut ausgeprägten Redder begleitet.
- Im Nordwesten führt ein Graben bis an die Trassenführung des Autobahnzubringers. Im Bereich des Autobahnzubringers wird dieser Graben verrohrt und schliesst im Norden an den weiteren Grabenverlauf wieder an.

Folgende Biotope grenzen an das Plangebiet an:

- Im Norden und Süden grenzen Grünland- und Ackerparzellen an das Plangebiet.
  - Neben der im Süden angrenzenden Grünlandfläche, die als Pferdeweide genutzt wird, liegt ein Privatgrundstück mit Wohn- und Stallgebäude.
  - Etwas südlich des Geltungsbereiches verläuft die Straße "Heideweg" in Ost-West-Richtung und knickt dann innerhalb des Plangebietes nach Norden hin ab.
- Im Rahmen der Bearbeitung des Grünordnungsplans wurden keine gesonderten Erhebungen zur **Fauna** durchgeführt. Im Rahmen der Planfeststellung zum Autobahnzubringer sind Erhebungen zur Avifauna sowie zum Amphibienvorkommen geführt worden (1994). In diesem Zusammenhang sind keine seltenen oder besonderen Tierarten kartiert worden, es handelt sich für den Betrachtungsraum um typische Vertreter der Wald-, Wiesen-/Feld- und Gebüschbrüter (Amsel, Meisen, Finken, Fitis, Goldammer, Grasmücken-Arten, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp u.a.). Ergänzende Vorkommen sind über den Arbeitskreis der Staatlichen Vogelschutzwarte Hamburg abgeprüft worden, wobei hier keine aktuelleren spezifischen Erkenntnisse für den Planungsraum getroffen werden können. Im weiteren soll anhand der vorhandenen Biotoptypenstruktur auf den Wert des Planungsgebietes für die Fauna geschlossen werden

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Der Bebauungsplan wird die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes**

Die Art der Nutzung für die bebaubaren Flächen im Plangeltungsbereich ist aus den Darstellungen des in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplansentwicklung. Der Plangeltungsbereich wird als Sondergebiet ausgewiesen.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg möchte durch Ausweisung des neuen Sondergebietes in der Nähe der Autobahn einen aktiven Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen leisten.

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass pro 1 ha netto Sondergebiet durchschnittlich bis zu 50 Arbeitsplätze realisiert werden können.

Mit der Verwirklichung dieses Sondergebietes werden die bestehenden Gewer-

begebiete an der Peripherie des Autobahnzubringers organisch weiter entwickelt.

Aus Gründen des Straßenbildes wird im gesamten Sondergebiet festgesetzt, dass entlang des Autobahnzubringers auf den nicht überbaubaren Grundflächen keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO gebaut werden dürfen.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO werden bis auf den immissionsbedingten Ausschluss von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in Teilbereichen als zulässig festgesetzt, um die Lagegunst der Fläche an der Autobahn, u.a. auch für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu nutzen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1 Nutzungsziffer**

Um eine intensive (verdichtete) gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen, wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl GRZ = 0,8 festgesetzt.

### **4.2.2 Vollgeschoss und Gebäudehöhe**

Aufgrund der üblichen gewerblichen Entwicklungen werden für das geplante Sondergebiet max. zwei Vollgeschosse und eine Trauthöhe von max. 10 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf im gesamten Geltungsbereich für untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes überschritten werden. Durch diese Ausweisung können in diesem Abschnitt Betriebe, deren Gebäude in kleineren Teilbereichen bzw. deren technischen Einrichtungen, die Gebäudehöhe von 10 m überschreiten, angesiedelt werden.

## **4.3 Bauweise**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

## **4.4 Gestalterische Festsetzung**

Aufgrund der städtebaulichen Erfordernisse wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende gestalterische Festsetzung aufgrund örtlicher Bauvorschriften nach den § 83 LBO und § 9 Abs. 4 BauGB vorgenommen:

### **4.4.1 Dachgestaltung**

Im Interesse einer zweckbezogenen Nutzung der Gebäude wird im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 111 keine Festsetzung zur Dachgestaltung getroffen.

### **4.4.2 Einfriedigungen**

Entlang des Autobahnzubringers ist eine geschlossene Einfriedigung zu erstellen.

## 5. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Eingriffs- und Ausgleichsregelungen sind nach § 1 a des BauGB aufgrund der Aufstellung oder Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten und über die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind, soweit wie möglich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen bzw. zu mindern.

Ein neuer Bebauungsplan bereitet ein Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB vor, da durch die geplante Planung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorgenommen werden. Danach sind im Bebauungsplanverfahren vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren. Darüber hinaus sind die Eingriffe durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Sofern eine Kompensation nicht möglich ist, soll eine Abwägung zwischen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und den mit dem Eingriff verfolgten Belang andererseits stattfinden. Diese Abwägung ist Teil der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Nach der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 111 wird in Boden, Natur und Landschaft eingegriffen. Hier sollen rund 11 ha neue Sonderfläche entstehen. Für die Erschließung dieses Areals sind Straßenneubauten erforderlich. Mit der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes dieses Bebauungsplanes gehen zu Gunsten einer notwendigen Siedlungsentwicklung Flächen verloren. Aus diesem Grunde ist ein Grünordnungsplan als Fachplan für die Bewertung des Grünbestandes erstellt worden. In diesem Plan wurden Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und die grünordnerischen Maßnahmen dargestellt. Der Grünordnungsplan ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt. Der Grünordnungsplan ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt, daher wird in dieser Begründung auf detaillierte Ausführung verzichtet.

### 5.1 Eingriffsminimierende Maßnahmen

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die beabsichtigte Bebauung weitgehend zu mindern, wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgendes festgesetzt:

#### Straßenbegleitgrün

Straßenbegleitgrün wird vorgesehen, um den bebauten Bereich optisch aufzulockern und durch den Schattenwurf der Bäume eine zu große Erhitzung des Gesamtbereiches zu verhindern. Die Pflanzung der Bäume und das Gestalten von Freiflächen hat in erster Linie eine Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Kleinklimas und zur Staubbindung.

#### Grünflächen auf den Sondergebietsgrundstücken

Nicht überbaute Grundflächen der Sondergebietflächen sind gärtnerisch bzw. als Rasen oder Wiese anzulegen, sofern sie nicht für Parkplätze oder andere betriebliche Zwecke benötigt werden. Die nicht überbaubaren Teile der Grundstücksflächen können entweder bepflanzt oder als Wiese angelegt und gepflegt werden. Eine Bepflanzung sollte sich an den in der Umgebung vorhandenen Arten orientieren.

## **5.2 Ausgleichsflächen**

Im Geltungsbereich und außerhalb dieses Bebauungsplanes werden Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung ausgewiesen. Der Grünordnungsplan erhält die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den Nachweis der Gestaltung der Ausgleichsflächen.

## **6. Erschließung**

Der Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist für gewerbliche Nutzung sowohl durch äußere und innere Schließung nicht ausreichend erschlossen.

### **6.1 Äußere Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den im Bau befindlichen Autobahnzubringer.

Diese Straße ist Bestandteil der Bundesstraße (zukünftig B 433) und wird innerhalb des Gemeindegebietes zu einem Hauptverkehrszug mit überörtlicher Bedeutung. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die geplante Westumgehung.

Die geplante Westumgehungsstraße dient als Entlastungsstraße für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Da der genaue Verlauf noch nicht feststeht, aber dieses Trassenstück bereits erstellt werden kann, wird dieser Teil der Westumgehung bereits realisiert. Von dort abbiegend wird die Erschließung der Sondergebiete vorgenommen. Die endgültige Ausbau der Kreuzung der B 433 N mit der zukünftigen Westumgehung wird mit einem höhenfreien Knotenausbau gem. Anlage zu dieser Begründung erfolgen

### **6.2 Innere Erschließung**

Für die innere Erschließung des Plangeltungsbereiches ist eine Zufahrt erforderlich. Es handelt sich hierbei um eine Abzweigung von der Westumgehungsstraße in das Sondergebiet hinein.

### **6.3 Ruhender Verkehr**

Die notwendigen Stellplätze der geplanten Baugebiete werden nach dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein geregelt.

Darüber hinaus geht man in der Regel davon aus, dass bei gewerblichen Betrieben für je 3 Beschäftigte ein Stellplatz für PKW und für je 5 - 10 Beschäftigte eine

Abstellanlage für Fahrräder erforderlich ist. Der Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

#### 6.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind so zu bemessen, dass sie nur die Flächen in Anspruch nehmen, die für die Abwicklung des Verkehrs ohne Behinderung erforderlich ist.

#### 7. Ver- und Entsorgung

##### 7.1 Wasser, Gas, Strom

Für die Erschließung des Plangebietes sind Trinkwasser, Gas- und Stromleitungen sowie Regenwasser und Abwasserkanalisation zu verlegen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen.

##### 7.2 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Wege-Zweckverband durchgeführt.

##### 7.3 Nutzung regenerativer Energien

Die Festsetzung des Bebauungsplanes lassen die Nutzung regenerativer Energien mit der Ausnahme der Windenergiegewinnung zu.

#### 8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen nach Teil IV BauGB sind derzeit nicht erforderlich.

Henstedt-Ulzburg, 05. April 01



Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister

