

# 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

# 120



## Gemeinde Henstedt-Ulzburg

### Begründung

**zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 120  
„Schattredder“**

**für das Gebiet**

**östlich und nördlich der Straße Schattredder – südlich der Bebauung Schattredder 11  
im Ortsteil Henstedt**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

**Evers & | Stadt  
Küssner | Planer**

Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0

**LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB**

Freie Landschaftsarchitekten bdla Ochsenzoller  
Straße 142a  
22848 Norderstedt  
Fon 040-521975-0  
Fax 040-521975-10

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1 Grundlagen und Verfahrensablauf.....</b>	<b>5</b>
1.1 Allgemeine Grundlagen .....	5
1.2 Anlass und Planungsziel .....	5
1.3 Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	5
<b>2 Angaben zur Lage und zum Bestand.....</b>	<b>6</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Bebauung und Nutzung .....	6
2.2 Grünordnung .....	7
<b>3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	8
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010).....	8
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).....	8
3.1.3 Flächennutzungsplan (2000) .....	9
3.1.4 Landschaftsplan.....	9
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	10
3.2.1 Bestehender Bebauungsplan.....	10
3.2.2 Denkmalschutz .....	10
3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	11
<b>4 Inhalt der Planänderung/ Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
4.1 Bebauung- und Nutzungskonzept .....	11
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2.1 Dorfgebiet .....	11
4.2.2 Anzahl der Wohneinheiten.....	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3.1 Grundfläche .....	12
4.3.2 Zahl der Vollgeschosse.....	13
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
4.5 Gestaltung .....	14
4.6 Verkehr .....	14
4.6.1 Verkehrserschließung.....	14
4.6.2 Ruhender Verkehr.....	14
4.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	14
4.7.1 Wasserversorgung.....	14
4.7.2 Feuerlöscheinrichtungen.....	14
4.7.3 Stromversorgung .....	14
4.7.4 Schmutzwasser.....	14
4.7.5 Oberflächenentwässerung .....	15
4.7.6 Gas .....	15

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

4.7.7	Abfallbeseitigung.....	15
4.7.8	Telekommunikation.....	15
4.8	Bodendenkmale.....	15
4.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung ..	15
4.9.1	Erhaltungsgebote.....	16
4.9.2	Anpflanzungsgebote .....	16
4.9.3	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes.....	17
4.9.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft . .....	17
4.10	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	18
4.11	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	19
4.11.1	Artenschutzrelevante Merkmale des Vorhabens .....	19
4.11.2	Relevanzprüfung.....	19
4.11.3	Konfliktanalyse.....	20
4.11.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	21
4.12	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	21
4.12.1	Schutzgut Boden.....	21
4.12.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	22
4.12.3	Schutzgut Landschaftsbild .....	22
4.12.4	Bilanzierungsergebnis.....	23
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>23</b>
6.1	Flächenangaben.....	23
6.2	Kostenangaben .....	23
<b>7</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>23</b>

## 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

### 1.1 Allgemeine Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung 90 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58) sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der grünordnerischer Fachbeitrag wurde vom Büro Landschaftsplanung JACOB erstellt und ist in die Begründung eingefügt.

### 1.2 Anlass und Planungsziel

Anlass für die Planänderung ist das Interesse der Grundstückseigentümer, den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zu reaktivieren. Aus diesem Grund soll mittelfristig eine weitere Halle vorrangig für die Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen, Werkzeuge etc. errichtet werden. Weiterhin ist der Neubau von zwei zusätzlichen Wohnhäusern auf dem Grundstück, jedoch außerhalb der im Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Die Bebauungsmöglichkeiten sind daher den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Mit der 1. Änderung werden somit folgende Planungsziele angestrebt:

- Die Ausweisung von Bauland für die Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage (nördlicher Geltungsbereich)
- die Sicherung einer weiteren landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage (mittlerer Geltungsbereich)
- die Veränderung der vorhandenen Baugrenzen bzw. die Neuausweisung von zwei zusätzlichen Baufeldern für Wohnbebauungen sowie
- die Abarbeitung der ökologischen Belange

### 1.3 Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Schattredder“ wurde am 04.01.2007 als Satzung von der Gemeinde Henstedt-Ulzburg beschlossen.

Der Umwelt und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 17.01.2011 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schattredder“ aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.07.2011 bis 29.08.2011 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m.§ 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Auf Wunsch des ehemaligen Eigentümers wurde das Verfahren jedoch nicht weitergeführt.

Am 11.05.2015 hat der Umwelt- und Planungsausschuss dem geänderten Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung (Änderung der Baugrenzen) für das Gebiet östlich und nördlich der Straße Schattredder – südlich der Bebauung Schattredder 11 – im Ortsteil Henstedt zugestimmt.

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.04.2016 bis 18.05.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m.§ 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Umwelt und Planungsausschuss hat am 26.09.2016 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2016 bis zum 28.11.2016 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 25.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 27.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der B-Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06. bis 03.07.2017 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.)

Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 01.06. bis 03.07.2017 in der Umschau am 24.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Als Plangrundlage dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, vom 26.01.2005, im Maßstab 1:1.000.

## 2 Angaben zur Lage und zum Bestand

---

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Bebauung und Nutzung

Der Planänderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,95 ha und befindet sich im Kreis Segeberg in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg und zwar am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Henstedt. Er liegt innerhalb des Flurstücks 194, der Flur 7 der Gemarkung Henstedt.

Er repräsentiert einen typischen dörflich geprägten Ortsrand, der durch einen alten Bauernhof mit Nebengebäuden (Stall, Scheune, Garage), einem weiteren Wohnhaus, Gärten und altem Baumbestand sowie Ackerflächen geprägt wird.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an. Im Westen und Südwesten wird das Plangebiet von der Straße *Schattredder* begrenzt, an welche sich weitere landwirtschaftliche Ackerflächen anschließen. Nördlich des Plangebietes, entlang der Straße *Schattredder*, befinden sich weitere Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebe.

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur festgesetzt. Ebenfalls ist der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes zur Übersicht dargestellt.

### 2.2 Grünordnung

Da die planungsrechtlich zulässige Bebauung bislang noch keine Umsetzung gefunden hat und keine Nutzungsänderung der bisherigen Ausgangssituation stattgefunden hat, wurde aus Sicht von Natur und Landschaft aktuell lediglich die Ausstattung der Biotoptypen und das faunistische Potenzial überprüft und aktualisiert. Auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und die Nutzungssituation wird nicht erneut eingegangen, sondern auf den Ursprungsplan verwiesen.

Die Vegetation bzw. die Biotoptypen im Geltungsbereich sind überwiegend durch die menschlichen Nutzungen geprägt. Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im Juli 2015 (siehe Bestandsplan).

Das Plangebiet liegt östlich des *Schattredders* und wird zum größten Teil von einer bäuerlichen Hofstelle eingenommen. Der landwirtschaftliche Betrieb besteht aus zwei Wohngebäuden (Haupthaus, südlich liegendes neueres Wohngebäude /Altenteiler) zwei Scheunen sowie einem Schuppen. Nach der Bestandsaufnahme für den Ursprungs-Bebauungsplan im Jahr 2005 (vgl. Hammerich 2005) sind ein Teil der Gebäude restauriert worden bzw. alte Gebäude abgerissen worden. Die Gebäude werden auch mittlerweile vollständig von einer Gartenfläche umgeben, die vorrangig durch Scherrasen und Ziersträucher geprägt ist.

Neben diesen intensiv genutzten Biotoptypen wird der Garten durch mehrere alte Bäume gegliedert. Westlich des Bauernhauses ist eine prägende Baumgruppe aus zwei Eichen, einer Rotbuche und einem Ahorn. Östlich dieses Gebäudes stockt eine ältere Linde. Im südlichen Bereich findet sich eine alte Trauerweide. Im Gartenbereich stehen weiterhin zwei Obstbäume (Kirsche und Apfel). Zudem befinden sich zwei große strauchig gewachsene Gehölze im westlichen Gartenbereich (Magnolie und Kirsche).

Im Süden wird das Grundstück zum *Schattredder* durch eine Buchen-Schnitthecke, abschnittsweise auch neu angepflanzt, eingefriedet. Nördlich ist straßenbegleitend ein gut ausgebildeter und dichter Knickabschnitt aus Eschen, Eichen, Weißdorn und Hasel vorhanden (gesetzlicher Schutz nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG). Ein weiterer Knickbestand liegt im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes.

Im Süden angrenzend an das Plangebiet liegt ein tief eingeschnittener kleiner Teich, dessen Böschungen mit einer Feldsteinschüttung gesichert sind. Die Wasserfläche befindet sich ca. 2,50 m unter Geländeoberkante. Auf der Böschung sowie oberhalb wächst eine Ruderalflur mittlerer Standorte (u.a. mit Brennesseln, Sauer-Ampfer, Wiesen-Schwingel, Gänse-Fingerkraut, Rauer Gänsedistel). Im Bereich der Wasserfläche stockt südlich ein Schilfröhrich, ansonsten kommen Flutrasen (Knick-Fuchsschwanz, Flutender Schwaden) sowie feuchte Hochstauden (Zottiges Weidenröschen) vor und rechtfertigen eine Einstufung als geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG. i.V. mit § 21 LNatSchG.

Nach Osten und somit im Bereich der neuen Baufelder geht die Gartenfläche über einen schmalen ruderalen Saum in eine Ackerfläche über. Die geplanten Bauflächen liegen somit auf dem Acker.

Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gelten der nördlich liegende randliche Knick, der Teich im Süden sowie die im Gartenbereich stockenden prägenden alten Bäume.

Ansonsten haben die Vegetationsbestände nur eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz. Seltene oder geschützte Pflanzen (-gesellschaften) oder Biotope kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Die biologische Vielfalt ist infolge der Nutzungsanforderungen mittel ausgeprägt.

Durch nutzungsbedingte Störungen sowie fehlende besondere Habitatqualitäten ist im Plangebiet überwiegend von einem Vorkommen weit verbreiteter und gegenüber Störungen unempfindlicher Tierarten auszugehen. Dieses sind kulturfolgende Arten menschlicher Siedlungen und Arten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Unter den Gruppen der besonders und streng geschützten Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG sind vor allem Säugetiere, Vögel, Amphibien und Libellen zu erwarten. Die streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten werden in der Artenschutzprüfung abgehandelt. Amphibien und Libellen, die sämtlich besonders geschützt sind, könnten am südlich liegenden Teich vorkommen. Aufgrund der Struktur und der Lage sind allerdings nur weit verbreitete und ungefährdete Arten (u.a. Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch) zu erwarten. Weitere „lediglich“ besonders geschützte Arten sind Säugetiere (u.a. Wildkaninchen, Eichhörnchen,

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Igel, Rehwild). Eine Relevanz durch die Wirkfaktoren des Vorhabens besteht für diese Arten jedoch nicht.

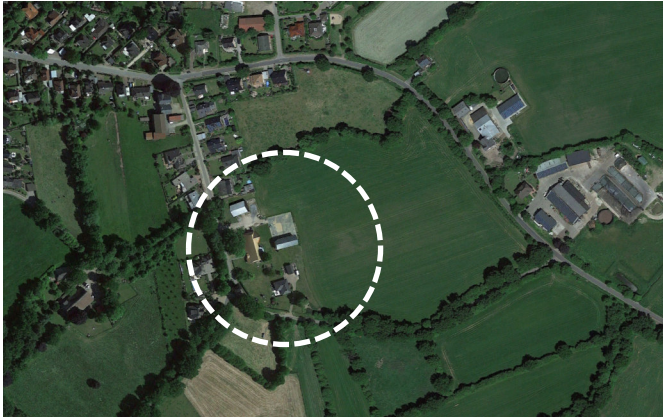


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Quelle: google earth,  
Bildaufnahmedatum vom 11. Juni 2015

## 3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

---

### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 weist Henstedt-Ulzburg als Stadtrandkern I. Ordnung aus.

#### 3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan bzw. Landesentwicklungsplan entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Der derzeit gültige Regionalplan (REP) für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd wurde 1998 fortgeschrieben.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.3 REP). Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine, der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung und dient auch der Versorgung der Gemeinde Wakendorf II.

Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen ist die Gemeinde Henstedt-Ulzburg in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen. In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen (Regionalplan für den Planungsraum I).

Allgemeine Ziele des Regionalplanes (Planungsraum I Ziff. 5.6.2) für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind u.a.:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen durch den Ausbau des Ortszentrums Ulzburg zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum.
- Industriell-gewerbliche Entwicklung schwerpunktmäßig im Norden des Ortsteils Ulzburg und - in begrenztem Umfang - im Gewerbegebiet des Ortsteils Rhen.



## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

- Verbesserung der Verkehrssituation in der Gemeinde und auf der Achse durch:
  - a) zweigleisigen Ausbau der AKN in Tieflage innerhalb der Ortslage Ulzburg,
  - b) Anbindung der Gewerbegebiete Ulzburg und Kaltenkirchen-Süd an die Bundesautobahn A 7 (Autobahnzubringer),
  - c) Bau einer westlichen Umgehungsstraße zur Entlastung der L 326 (*Hamburger Straße*) und der Ortslagen Ulzburg und Ulzburg-Süd.
    - Durch eine gute Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sollen die Pendlerverkehre verringert, zumindest nicht weiter verstärkt werden.
    - Bei der Gestaltung des Personennahverkehrs sollen ÖPNV, insbesondere im verdichteten Bereich, Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr eingeräumt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans steht im Einklang mit den vorgenannten Zielen der Raumordnung und Landesplanung (gem. § 1 (4) BauGB).

### 3.1.3 Flächennutzungsplan (2000)

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahr 2000 rechtswirksam und bisher diverse Male geändert. Er stellt östlich der Straße *Schattredder* in einer Tiefe von ca. 75 m gemischte Bauflächen dar. Dahinter schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

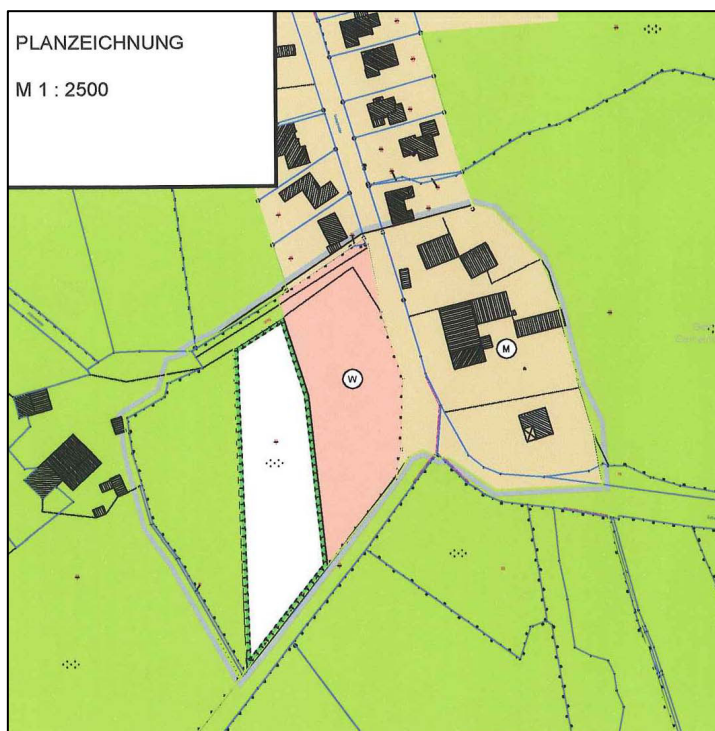


Abb. 2: Ausschnitt: 13. Änderung des FNP

Die nun geänderten Entwicklungsabsichten sehen die Ausweisung von Bauflächen außerhalb der derzeit dargestellten gemischten Bauflächen vor und entsprechen daher nicht mehr den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB, erfordert die Realisierung der geänderten Bebauungsabsichten neben der Änderung des Bebauungsplanes auch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der östlich angrenzende Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Gemischte Baufläche sowie als Ausgleichsfläche dargestellt.

### 3.1.4 Landschaftsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplans der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entsprechen den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Die nun vorgesehenen Entwicklungsabsichten werden im Zuge des Verfahrens zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans mitberücksichtigt. Eine eigenständige Änderung des Landschaftsplans erfolgt nicht.

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

**3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände****3.2.1 Bestehender Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 120 mit Satzungsbeschluss von 2007 mit den im Folgenden abgebildeten Festsetzungen:



Abb.3: Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Ursprungsbebauungsplans Nr. 120 „Schattredder“ mit Abbildung der Festsetzungen

Der Ursprungsplan sieht u.a. die Ausweisung von Bauland für den Ein- bzw. Zweifamilienhausbau sowie die Ausformung des Ortsrandes als naturräumlicher Abschluss der Siedlungsentwicklung vor.

Die geänderten Nutzungsabsichten betreffen ausschließlich den Bereich östlich der Straße *Schattredder*. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Neuausweisung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die daraus resultierende Anpassung der Ausgleichsflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die sonstigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen, einschließlich Text (Teil B) gelten, sofern diese nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, unverändert fort.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

**3.2.2 Denkmalschutz**

Zum Vorkommen archäologischer Bau- und Bodendenkmäler oder ur- und frühgeschichtlicher Fundplätze im Plangebiet liegen bislang keine Erkenntnisse vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) vom 30.12.2014 (GVOBl. 2015, 2) alle kulturhistorischen Funde unverzüglich und ohne sie vorher zu verändern der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen. Dort ist außerdem der Beginn der Erschließungsmaßnahmen spätestens 3 Wochen vorab mitzuteilen, damit eine fachgerechte denkmalpflegerische Kontrolle der Bauarbeiten erfolgen kann. Sollte dabei Denkmalsubstanz zu Tage treten, so ist für deren fachgerechte Dokumentation und Bergung ausreichend Zeit einzuräumen.

### 3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Aus Sicht des Naturschutzrechtes unterliegen die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Knicks an der Straße *Schattredder* aktuell dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG.

Infolge der Rechtskraft des B-Plans 120 besteht für den östlichen Rand des Plangebietes ein besonderer Schutzanspruch, da hier eine Fläche zugunsten von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche A Obstwiese festgesetzt ist. Dieser Schutzanspruch besteht jedoch nur planerisch, da die Ausgleichsmaßnahme noch nicht realisiert wurde.

Für den vorhandenen Einzelbaumbestand gelten die Vorschriften der aktuellen Baumschutzverordnung der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg*, gleichwohl sind die Großbäume als zu erhalten im geltenden Rechtsplan festgesetzt.

## 4 Inhalt der Planänderung/ Begründung der Festsetzungen

---

### 4.1 Bebauung- und Nutzungskonzept

Mithilfe der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 120 soll die Reaktivierung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes in die Wege geleitet werden.

Durch die Ausweisungen von zwei überbaubaren Flächen im nordöstlichen und mittleren Geltungsbereich werden die Errichtung einer weiteren Halle vorrangig für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen, Fahrzeugen, Werkzeugen etc. sowie eines bereits bestehenden kleineren Stalls zur landwirtschaftlichen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Die im Ursprungsplan derzeit noch unbebauten, eng umrissenen Baufelder für weitere Wohngebäude sind aus heutiger Sicht ungünstig gelegen. Das Bauernhaus würde aufgrund der festgesetzten Baufelder im vorderen Grundstücksbereich seinen historischen, für die Region sehr typischen und damit verbundenen erhaltenswerten Charakter als alte Bauernstelle mit einem großzügigen Gartenanteil verlieren. Die im Ursprungsplan festgesetzte Bebauung hätte zudem eine geschlossene Siedlungskante in der Landschaft entstehen lassen, was aus städtebaulicher Sicht ortsbilduntypisch erscheint.

Aus heutiger Sicht soll daher der vordere Grundstücksteil unbebaut bleiben und weitere zwei Baufelder in den rückwärtigen Grundstücksteil verlagert werden, welche die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnhäusern, für die auf dem Grundstück lebenden Familienmitglieder sichern. So können künftig auch der vorhandene großzügige Gartenteil erhalten bleiben und nachhaltig geschützt werden.

Um die künftige landschaftliche Einbindung der umgestalteten Hofstelle in den östlich angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten, wird am neuen Siedlungsrand die Anlage eines landschaftstypischen Knicks mit entsprechenden Saumstreifen festgesetzt, die von Nutzungen freigehalten werden. Gegenüber der ursprünglich festgesetzten Obstbaumwiese führt dies zu einem deutlichen Abschluss des Siedlungsgefüges/ Siedlungsrand.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

#### 4.2.1 Dorfgebiet

Planungsziel ist es, mit der Reaktivierung des ehemaligen landwirtschaftlichen Familienbetriebes die vorhandene Nutzungsvielfalt aus Landwirtschaft und Wohnen im Planänderungsgebiet zu erhalten und zu stärken. Das Baugebiet wird deshalb weiterhin als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO inklusive des Ausschlusses gemäß § 1 (6) BauNVO der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll die vorhandene Hofstelle planungsrechtlich gesichert und die Erweiterung der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes durch den Neubau einer weiteren Halle ermöglicht werden. Darüberhinaus wird durch die Ausweisung sichergestellt, dass auch die vorhandene Wohnnutzung gesichert und ergänzt werden kann. Aus diesem Grund wird auch der Ausschluss von

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Vergnügungsstätten, hier insbesondere Spielhallen und artverwandte Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeverordnung (GewO) aus dem Ursprungsplan übernommen.

Da die Art der baulichen Nutzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 120 bereits als Dorfgebiet festgesetzt worden ist, entstehen durch die geplante Änderung (zusätzliche landwirtschaftliche Halle, weniger Wohnbebauung) keine zusätzlichen Immissionskonflikte. Die geplante Reaktivierung der Hofstelle entspricht daher weiterhin der beabsichtigten Nutzung als Dorfgebiet. Gemäß Absatz 1 Satz 2 ist in Dorfgebieten auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Unzulässig sind nur solche Immissionen, die nach der Eigenart des Dorfgebietes selbst oder seiner Umgebung unzumutbar sind. Da die geplante Halle im nördliche Änderungsgebiet lediglich der Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge, Maschinen, Werkzeuge etc. dient, ist nicht mit unzumutbaren Emissionen zu rechnen. Um mögliche Immissionskonflikte zu minimieren, sind darüber hinaus die Baufelder für die geplanten Wohnnutzungen von den vorhandenen bzw. geplanten landwirtschaftlich genutzten Baufeldern im Vergleich zum Ursprungsplan weiter Richtung Osten bzw. Südosten abgerückt.

### 4.2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Da eine ausschließliche Wohnnutzung dem Gebietscharakter des Dorfgebietes nicht entspricht und eine größere Bevölkerungszunahme bzw. eine deutliche Verdichtung am Ortsrand nicht den Zielen der Gebietsentwicklung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entspricht, wird die Anzahl möglicher Wohnungen innerhalb des Änderungsbereichs beschränkt. Darüber hinaus können durch die bestehenden Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches eine ausreichende Ver- und Entsorgung sowie Erschließung für eine größere Anzahl zusätzlicher Haushalte nicht gewährleistet werden.

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl erfolgt zum einen durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen für die bestehenden Wohngebäude entlang der Hauptstraße sowie zur Sicherung einer „behutsamen“ Nachverdichtung des Grundstückes für die geplanten Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksteil auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude. Zum anderen wird eine zusätzliche Wohnnutzung generell für die vorhandenen und geplanten landwirtschaftlich genutzten Gebäude ausgeschlossen. Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „(A)“ gekennzeichnet.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich wird durch eine Grundfläche (GR) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (jeweils als Höchstmaß) bestimmt.

#### 4.3.1 Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächen für die Wohngebäude von max. 200 qm orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und ermöglicht einerseits eine zeitgemäße Gebäudegröße und sichert gleichzeitig das ortsbildverträgliche Einfügen in den unmittelbar nördlich angrenzenden Siedlungsteil.

Das bestehende historische Bauernhaus, die vorhandene Scheune im nordwestlichen Änderungsbereich sowie der östlich gelegene bestehende kleinere Stall sollen planungsrechtlich gesichert werden und werden daher bestandsorientiert mit ihren jeweiligen Grundflächen festgesetzt.

Zur Sicherung und Fortentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes wird das Baufeld für die neugeplante Halle mit einer Grundfläche von 1.000 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Hallengröße und sichert auch hier das ortsbildverträgliche Einfügen in den angrenzenden dörflich geprägten Ortsteil, in welchem sich weitere landwirtschaftliche Betriebe mit ähnlich großen Hallen und Ställen befinden.

Da für den laufenden Betrieb einer landwirtschaftlichen Stelle ein relativ hoher Anteil von Abstellmöglichkeiten, Zuwegungen, Rangierflächen etc. zwingend benötigt wird, wird ferner folgende Festsetzung getroffen:

*„Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das*

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

*Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Dorfgebiet um 100% überschritten werden.“*

### **4.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wird die Geschossigkeit, orientierend an dem nördlich angrenzenden Siedlungsteil, auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

### **4.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die im Ursprungsplan bisher festgesetzten noch unbebauten Baufenster erscheinen für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben als zu groß, ortsuntypisch und ungeeignet, da sie so den historisch erhaltenswerten Charakter der Bauernstelle mit dem angrenzenden großzügigen Gartenteil im vorderen Grundstücksteil, entlang der Straße deutlich beeinträchtigen würden und daher aus heutiger Sicht unbebaut bleiben bzw. verkleinert werden sollen. Die ursprünglich angedachte Verdichtung des Grundstückes wird mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr verfolgt.

Um ferner keine geschlossene Siedlungskante in der Landschaft entstehen zu lassen, werden daher in einer lockeren Baustruktur lediglich drei zusätzliche kleinere Baufenster im rückwärtigen Grundstücksteil bzw. östlichen Geltungsbereich festgesetzt. Dieser Teil wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und kann zukünftig aus Sicht der Eigentümer entbehrt werden.

Ferner wird das bestehende Baufenster am historischen Bauernhaus reduziert, so dass ausschließlich das Wohnhaus und der Teil des angrenzenden Stalls, der bereits heute als Wohnhaus genutzt wird, planungsrechtlich gesichert werden.

Auch die überbaubaren Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung der nördlich gelegenen Scheune sowie des östlich vom Bauernhaus gelegenen Stalls werden bestandsorientiert auf die Maße der tatsächlichen Anlagengrößen reduziert.

Durch die Verlagerung der Baufelder in den rückwärtigen Grundstücksteil findet gegenüber der Ursprungsplanung eine Entzerrung der unterschiedlichen Nutzungsfunktionen statt. Der zum Teil größere Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im nördlichen Änderungsgebiet bzw. zwischen den einzelnen Wohngebäuden gegenüber der Ursprungsplanung führt zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität (z.B. zu einer besseren Belichtung und Besonnung, zu einem größeren direkt umgebenden privaten Gartenanteil, zu geringeren Immissionen etc.)

Um die erforderlichen Ausgleichsflächen als Maßnahmenfläche für den Naturschutz im Planänderungsgebiet zu sichern, wird das Plangebiet um die Maßnahmenflächen am Ostrand der Erweiterungsfläche erweitert. Festgesetzt ist hier die Neuanlage und Bepflanzung eines Knicks mit randlichen Knickschutzstreifen, die entsprechend von baulichen Anlagen freigehalten werden und so Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Knicks am Siedlungsrand von der Hofstelle und aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vermeiden. Die Neuanlage und Bepflanzung führt zur künftigen landschaftlichen Einbindung und gegenüber der ursprünglich festgesetzten Obstbaumwiese zu einem deutlichen Abschluss des Siedlungsgefüges/ Siedlungsrand.

Zum Schutz des o.g. geplanten Knicks ist ferner die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in einem Abstand von weniger als 3,0 m vom Fuß, Rand bzw. Stamm der Knicks, Anpflanzungen oder Bäumen nicht zulässig. Die Fläche ist in der Planzeichnung als „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind“ gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB gekennzeichnet.

## **4.5 Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen orientieren sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen und entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Sie gelten unverändert fort. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

## **4.6 Verkehr**

### **4.6.1 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den *Schattredder* und weiterführend über die Straßen *Wohldweg* und *Suhrrehm*.

### **4.6.2 Ruhender Verkehr**

Wie im Ursprungsplan festgesetzt, sind private Stellplätze grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unterzubringen.

## **4.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

### **4.7.1 Wasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt für Teile des Änderungsgebietes über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/ Henstedt-Ulzburg. Alle weiteren Flächen können ebenfalls über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/ Henstedt-Ulzburg mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Es gilt zu beachten, dass die im vorhandenen Bestand verlegten Trinkwasserleitungen nicht überplant oder überbaut werden dürfen. Ferner wird auf das DVGW Merkblatt GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Anlagen) hingewiesen.

### **4.7.2 Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h (nach Arbeitsblatt DVGW-W 405) kann über die vorhandenen Hydranten im *Schattredder* (Ecke *Wohldweg/ Schattredder 1* und *Schattredder 13*) sichergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erschließungen und Zuwegungen privater Grundstücke für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind. Hier sind die Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

### **4.7.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

### **4.7.4 Schmutzwasser**

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

#### **4.7.5 Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Ursprungsplan wurde im Juli 2005 durch die Firma Dipl.-Ing. Joern Theil – Baugrunduntersuchung GmbH ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erarbeitet. Als Ergebnis des Gutachtens wird, aufgrund der sehr unterschiedlichen Bodenverhältnisse, das Niederschlagswasser in den vorhandenen Teich eingeleitet, von wo aus es weiter in einen Straßenseitengraben abgeführt und zur Versickerung gebracht wird.

#### **4.7.6 Gas**

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

#### **4.7.7 Abfallbeseitigung**

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

#### **4.7.8 Telekommunikation**

Telekommunikationseinrichtungen werden von der Deutschen Telekom vorgehalten.

#### **4.8 Bodendenkmale**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen (§ 15 DSchG SH) entdeckt werden.

Deshalb wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 15 DSchG SH derjenige der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Archäologische Kulturdenkmale nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit“ sind.

#### **4.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung**

Für den innerörtlichen Landschaftsausschnitt ergeben sich aus grünplanerischer Sicht folgende Anforderungen:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen (Gehölzbestände, geschützte Einzelbäume, Gewässer)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Sicherung des örtlichen Biotopverbunds
- Ausbildung eines Siedlungsrandes
- Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Entwicklung und Gestaltung der Maßnahmenflächen am künftigen Siedlungsrand

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende grünplanerische Maßnahmen Berücksichtigung, dabei werden auch die Grundzüge des Ursprungsplans entsprechend berücksichtigt und abgesichert:

- Die auf der Hofstelle vorhandenen geschützten Einzelbäume sowie die straßenbegleitenden geschützten Knicks am *Schattredder* werden erhalten und nachhaltig geschützt. Eingriffe in diesen Bestand treten durch das geplante Vorhaben nicht ein.
- Die im Ursprungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche „Obstwiese“ am östlichen Plangebietsrand wird künftig baulich beansprucht und stattdessen als Maßnahmenfläche für den Naturschutz an den künftigen Siedlungsrand verlagert. Hier ist zudem die Neuanlage und Bepflanzung eines landschaftstypischen Knicks am Ostrand der Erweiterungsfläche sowie eines ackerseitig zugewandten Knickschutzstreifen festgesetzt.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erforderlich für die unvermeidbaren zusätzlichen Bodenversiegelungen und die Inanspruchnahme bisher festgesetzter Maßnahmenflächen für den Naturschutz. Basis sind die bislang zulässigen baulichen Nutzungen (Veränderungsbilanz) sowie bezüglich des Biotop- und Baumschutzes der tatsächliche Bestand. Die Ausgleichsflächen werden auch weiterhin am neu entstehenden östlichen Siedlungsrand festgesetzt. Dabei vergrößert sich der Umfang der Maßnahmenflächen, so dass die Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplan vollständig kompensiert werden können.
- Entlang der nördlichen Erweiterungsfläche wird zur landschaftlichen Einbindung der Hofstelle die Anpflanzung einer Hecke textlich formuliert.
- Die Belange des besonderen Artenschutzes werden planungsbegleitend durch einen Artenschutzfachbeitrag berücksichtigt. Besondere Berücksichtigung erfordert hier die Artengruppe der Brutvögel. Besondere Konflikte sind nach jetziger Einschätzung nicht zu erwarten.

### 4.9.1 Erhaltungsgebote

Im Geltungsbereich werden Bäume aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters sowie des bestehenden Schutzanspruchs der geltenden Baumschutzsatzung festgesetzt. Dabei handelt es sich um den Baumbestand auf der Hofstelle vor und am Bauernhaus (2 Eichen, 1 Buche, 1 Ahorn und 1 Linde) sowie die Trauerweide am südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teich. Diese prägenden Hofbäume unterliegen keiner grundsätzlichen Beeinträchtigung durch die Vorhaben des B-Plans, zumal das Baufenster im Bereich des historischen Bauernhauses auf den derzeitigen Bestand festgesetzt ist. Gleichwohl sind im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume grundsätzlich bei Baumaßnahmen die einschlägigen Vorschriften zu beachten, d.h. bei der Bauabwicklung fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Kronentraufbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Für den festgesetzten Baumbestand sind solche Gehölzschnittmaßnahmen verboten, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen. Für alle als zu erhalten festgesetzten Bäume gilt für den Fall eines Abgangs die Verpflichtung zur gleichwertigen Ersatzpflanzung, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen.

### 4.9.2 Anpflanzungsgebote

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs umfassen die Neuanlage und Bepflanzung eines Knicks und Obstbäumen (vgl. 4.9.4) sowie die Anlage einer Hecke.

Am künftigen nördlichen Siedlungsrand ist die Anlage einer Laubgehölzhecke festgesetzt, um hier die Hofstelle entsprechend einzubinden und zu gestalten. Als Artenspektrum werden für diese festgesetzten Pflanzungen *Buche*, *Hainbuche* und *Liguster* sowie Qualitäten, Mindestpflanzgrößen und –dichten vorgegeben: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 bis 125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm.

Die Anpflanzungen tragen zur Einbindung, Gliederung und Abschirmung bei und ergänzen die Lebensraumangebote für die heimische Tierwelt im besiedelten Bereich. Zur nachhaltigen Sicherung und Wahrung der festgesetzten Anpflanzung sind geeignete Vorkehrungen zum Schutz gegen Wildverbiss zu treffen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldüngern ist ausgeschlossen.



## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Um eine frühestmögliche landschaftliche Eingrünung der neuen Bebauung zu erreichen, sind sowohl der Knick am östlichen Siedlungsrand als auch die Heckenanpflanzungen mit Beginn der Baumaßnahmen in der nächstmöglichen Pflanzzeit anzulegen.

### 4.9.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Die grünplanerischen Maßnahmen, die die Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im Wesentlichen Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate:

Dies wird unter anderem durch die sparsame Erschließung erreicht, indem keine neuen Erschließungsflächen benötigt werden. Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vgl. BauNVO § 19) über die spezifischen Grundflächen festgesetzt. Alle übrigen Grundstücksflächen sind laut Landesbauordnung gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Als Voraussetzung dafür ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Außerdem wird die Versiegelungsrate der befestigten Flächen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt: So sind die Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist zu vermeiden.

Das anfallende Regenwasser wird wie bisher über den vorhandenen Teich im Süden außerhalb des Geltungsbereiches in den Straßenseitengraben eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

### 4.9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Den Ackerflächen im Osten vorgelagert sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Entlang der neuen östlichen Grundstücksgrenze ist als künftiger Siedlungsabschluss die Neuanlage und Bepflanzung eines landschaftstypischen Knicks festgesetzt, der zur Einbindung der Hofstelle beiträgt und den Übergang zur landwirtschaftlich geprägten Landschaft gestaltet. Hier sind heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums mit *Feldahorn, Birke, Hainbuche, Haselnuss, Rotbuche, Weißdorn, Esche, Heckenkirsche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Wildbirne, Eiche, Faulbaum, Wildrosen, Brombeere, Holunder* und *Eberesche* zu verwenden. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 40 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen. Neben der Bepflanzung mit standortgerechten Arten ist bei der Neuanlage der Knicks außerdem die typische Wallaufschüttung zu berücksichtigen. Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Der Erdwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Mutterboden abzudecken. Nach Möglichkeit ist zwischen Wallaufsetzen und –bepflanzen eine Mindestfrist von drei Monaten zu wahren.

Entlang des neuangelegten landschaftstypischen Knicks ist ackerseitig ein 5 m breiter Knickschutzstreifen zu entwickeln. Baugebietszugewandt ist die Anlage einer Streuobstwiese aus alten, robusten Obstarten und -sorten vorgesehen, die extensiv als Wiesenfläche zu pflegen ist. Die festgesetzte Maßnahmenfläche mit einer Breite von 18 m umfasst eine Flächengröße von insgesamt 3.010 m<sup>2</sup>. Ausgehend von der aktuellen intensiven Ackernutzung sollen die dem Knick vorgelagerten Saum- und Wiesenflächen zukünftig nur extensiv gepflegt und zu blütenreichen Beständen entwickelt werden. Ziel ist es, den typischen Charakter der dörflich geprägten Landschaft in Siedlungsrandlage in Verbindung mit den angrenzenden Ackerflächen und dem wertgebenden Knickbestand in der Ortslage zu erhalten und gleichzeitig die Lebensraumfunktion der Flächen zu stärken, indem das Nahrungsangebot für z.B. Insekten, Vögel gefördert und Ersatz für verlorengelungene Ruderalfluren und Säume geschaffen wird. Infolgedessen sind die Flächen nur 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen, vorzugsweise im August/September, das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger ist auf der Maßnahmenfläche nicht zulässig.

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Für die Anpflanzung der Obstbäume sind Hochstämme oder Solitäre vorzusehen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt je nach Art und Sorte aus Gründen für die Unternutzung und des besseren Baumwachstums 10 m bis 15 m. Bei dieser Dichte ist von einem Flächenbedarf von 100 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> pro Hoch-/Halbstamm auszugehen, so dass auf der vorgesehenen Fläche insgesamt 16 Obstbäume anzupflanzen sind. Um gute Startbedingungen für die zu pflanzenden Obstbäume zu gewährleisten und die Grundlage für die spätere Kronenbildung zu legen, sind fachgerechte Pflanz- und Erziehungsschnitte durchzuführen.

Neben der Funktion, die Bauflächen in die Landschaft einzubinden, werden mit den Anpflanzungen und Saumzonen auch Lebensstätten für gebüschbrütende (störungsunempfindliche) Vogelarten und weitere Arten der heimischen Tierwelt neu geschaffen.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist mit Erschließungs- bzw. Baubeginn der neu ausgewiesenen Bauflächen durch Koppelzäune sowohl zu den Ackerflächen als auch grundstückszugewandt dauerhaft auszuzäunen. Eine Inanspruchnahme durch den Baubetrieb der Wohnungsvorhaben ist nicht zulässig.

### 4.10 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die 1. Änderung des B-Plans 120 bereitet entsprechende Eingriffe vor.

Für die Festsetzung von Bauflächen, die nach dem geltenden B-Plan zulässig sind, sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn sie eine darüberhinausgehende Bebauung ermöglichen. Dies trifft für das Plangebiet zu, da die Neuaufteilung der bebaubaren Grundstücke eine Erhöhung des baulichen Ausnutzungsgrades sowie eine Erstinanspruchnahme von Nicht-Bauflächen (festgesetzten Ausgleichsflächen am Siedlungsrand) bewirkt.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild sind durch die Planänderungen in unterschiedlichem Maß betroffen:

Für das Schutzgut **Boden** ergibt sich eine Mehrversiegelung infolge der größeren baulichen Ausnutzung und der erweiterten Flächeninanspruchnahme. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUR)<sup>1</sup> nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Versiegelungsbedingt erhöht sich der **Oberflächenabfluss**. Hingegen sind die geplanten Vorflutregelungen unverändert. Qualitative Gefährdungen des Grundwassers werden für die Nutzungen nicht prognostiziert.

Auf die Schutzgüter **Klima** und **Luft** haben die Mehrversiegelungen keine relevante Auswirkung, da sich die insgesamt baulich überplanten Flächen nur vergleichsweise geringfügig verändern.

Für das Schutzgut **Arten und Biotope** ergeben sich in planungsrechtlicher Hinsicht Veränderungen, da mit Vergrößerung des Bauquartiers nach Osten in die planungsrechtlich festgesetzte und noch nicht angelegte Obstwiese (Ausgleichsfläche) eingegriffen wird. Für die mit dem Verlust verbundenen Beeinträchtigungen der für den Naturschutz besonders bedeutsamen Kompensationsfläche sind entsprechende Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen.

Vorhabensbedingte Verluste und baubedingte Beeinträchtigungen von markanten und geschützten Einzelbäumen treten nicht ein, da insbesondere die zum *Schattredder* ausgewiesenen Bauflächen auf den derzeitigen Gebäudebestand reduziert sind und nicht weiter darüber hinaus gehen.

Für den auf der Hofstelle festgesetzten Baumbestand bleiben die potenziellen Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch die Bebauung weiterhin bestehen.

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter erfährt das Schutzgut **Landschaftsbild** eine grundsätzliche Veränderung, da weiter als bisher der Siedlungsrand nach Osten zur freien Landschaft gezogen wird. Allerdings ist die bislang für den Bebauungsplan vorgesehene Ausbildung des

---

<sup>1</sup> Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9. Dezember 2013

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Siedlungsrandes (Obstwiese) noch nicht erfolgt, so dass es sich um eine planungsrechtliche Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes handelt.

Eine relevante Veränderung des **Ortsbildes** tritt nicht ein, da der Gebäudebestand in seinen Ausmaßen am *Schattredder* auf den jetzigen Bestand fixiert ist.

Die **Artenschutzbelange** sind im nachfolgenden Kapitel abgeprüft.

### 4.11 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die potenziellen sowie nachgewiesenen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft. Eigenständige Kartierungen wurden für das Vorhaben aufgrund der Habitatstrukturen und der relativ geringen Auswirkungen nicht durchgeführt.

Aus der Potenzialanalyse ergibt sich das Spektrum der relevanten Arten für das Plangebiet, die potenziell von dem Vorhaben beeinträchtigt werden könnten (Relevanzprüfung). In der Konfliktanalyse wird abgeleitet, inwieweit für diese Arten artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG zu erwarten sind und wie diese ggf. vermieden werden können.

#### 4.11.1 Artenschutzrelevante Merkmale des Vorhabens

Eingriffe und bauliche Veränderungen, die durch den B-Plan indiziert werden, sind auf einen ca. 30 bis 60 m breiten Ackerstreifen angrenzend zu einer bereits bebauten und gärtnerisch genutzten Fläche beschränkt. Die Erschließungen erfolgen auf vorhandenen Zufahrten, so dass keine weiteren Flächen oder Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden. Die artenschutzrelevanten und im Zuge der Artenschutzprüfung zu berücksichtigenden Merkmale des Vorhabens sind daher:

##### Baubedingte Auswirkungen:

Tötungen oder Verletzungen von nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevanten Tieren sind lediglich für bodenbrütende Vogelarten im Bereich der Ackerfläche möglich.

Baubedingt kommt es zu geringfügig höheren Störungen durch Lärm und Erschütterungen.

##### Anlagebedingte Auswirkungen:

Es kommt zu Flächenbeanspruchungen und dadurch zu Verlust bzw. Umnutzung von potenziellen Habitaten von Tierarten. Hiervon betroffen ist der Teil einer Ackerfläche.

##### Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingt sind keine über das jetzige Maß hinausgehenden relevanten Auswirkungen zu erwarten. Die mäßige Neubebauung führt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden landwirtschaftlichen- und Wohnnutzung nicht zu erheblich höheren Störungen auf die Tierwelt.

#### 4.11.2 Relevanzprüfung

Relevante Arten der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend § 44 (1) BNATSchG sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-RICHTLINIE sowie alle europäischen Vogelarten (Art. 1 EG-VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE), die im Gebiet vorkommen oder potenziell vorkommen können und für die durch die Planung von einer potenziellen Verwirklichung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) BNATSchG auszugehen ist.

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

Im Einzelnen ergibt sich für folgende Tierarten keine Relevanz:

Biber, Fischotter, Schweinswal, Waldbirkenmaus	Keine Habitategnung, z.T. außerhalb Verbreitungsgebiet
Haselmaus	Bislang fehlende aktuelle Nachweise für den Bereich des Plangebietes (FÖAG 2012b, Borkenhagen 2011), keine geeigneten Habitate
Fledermäuse	Keine Quartiere, potenzielle Flugstraßen oder Jagdreviere durch die Wirkfaktoren des Vorhabens betroffen
Fische (Nordseeschnäpel)	Keine Habitategnung
Amphibien (lediglich streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie)	Keine Habitategnung für streng geschützte Arten, kein Eingriff in Gewässer, z.T. außerhalb Verbreitungsgebiet
Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter)	Keine Habitategnung, z.T. außerhalb Verbreitungsgebiet
Libellen (lediglich streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie)	Kein Vorkommen zu erwarten (fehlende Habitategnung des Gewässers, außerhalb Verbreitungsgebiet) Kein Eingriff in das Gewässer
Käfer (lediglich streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie)	Kein Vorkommen zu erwarten (fehlende Habitategnungen, außerhalb Verbreitungsgebiet)
Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer)	Keine Habitategnung
Weichtiere (Gemeine Flussmuschel, Zierliche Tellerschnecke)	Keine Habitategnung, kein Eingriff in das Gewässer

Weiterhin kann ein Vorkommen von nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzenarten aufgrund deren Habitatansprüche sowie ihrer Verbreitungssituation in Schleswig-Holstein ausgeschlossen werden.

Für die Artenschutzprüfung ist daher lediglich die Artengruppe der Vögel relevant.

### Vögel

Durch das Vorhaben könnten lediglich auf der Ackerfläche bodenbrütende Vogelarten betroffen sein, da keine weiteren Habitate beeinträchtigt werden. Ein potenzielles Vorkommen auch gefährdeter Arten wie Feldlerche und Kiebitz ist nicht ausgeschlossen. Eine weitere potenziell vorkommende ungefährdete Art ist die Wiesen-Schafstelze.

Angrenzend zum Baugebiet sind gehölz- und gebäudebrütende Arten potenziell zu erwarten. Ein Eingriff in die Habitate ist allerdings ausgeschlossen. Es ist zu prüfen, inwieweit sich bau- und betriebsbedingte Störungen auswirken könnten.

### 4.11.3 Konfliktanalyse

Auf der Grundlage der Potenzialabschätzung werden eine Konfliktanalyse zu den Zugriffsverboten des BNatSchG erstellt und erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote formuliert.

#### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Tötungen oder Verletzungen können insbesondere in den Brutstätten der Vögel generiert werden, da die Jungvögel Gefahr nicht bei flüchten können. Dies betrifft bodenbrütende Arten der Ackerflächen. Allerdings ist ein Brutrevier in der direkten Nähe zur Hofstelle sehr unwahrscheinlich. Durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit werden Tötungen oder Verletzungen dieser Arten vermieden. Die Brut- und Aufzuchtzeiten für die hier vorkommenden Arten liegen zwischen dem 15. März und dem 1. August.

**§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)**

Störungen sind Lärm, Erschütterungen, Licht oder sonstige optische Reize, die auf vorhandene Tiere Scheuchwirkungen oder Beunruhigungen hervorrufen können. Barrierewirkungen sind als Störungen einzustufen, wenn sie die Raumnutzung der lokalen Population erheblich einschränken.

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

Durch die Nähe zum bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, die landwirtschaftliche Nutzung der zu bebauenden Ackerfläche sowie ausreichende Ausweichmöglichkeiten in die angrenzenden, ungestörten Ackerflächen ist eine erhebliche Störung, die zur Verschlechterung der Erhaltungszustände der potenziell vorkommenden Arten führt, ausgeschlossen.

**§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG (Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

Es werden in geringem Umfang Ruhe- und Fortpflanzungsstätten potenziell vorkommender bodenbrütender Vogelarten zerstört.

Geht die Funktion einer Lebensstätte dauerhaft verloren, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Für Eingriffsvorhaben, wie im vorliegenden Fall, gelten Sonderregelungen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach liegt kein Verstoß gegen das Verbot vor, wenn trotz Beschädigung einzelner Ruhe- und Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. Es wird damit vorausgesetzt, dass artspezifisch innerhalb eines Aktionsraums weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erreicht werden können.

Die zu erwartenden Vogelarten sind nicht spezifisch auf diesen Ackerbereich angewiesen, sondern suchen sich jährlich neue Quartiere und bauen neue Nester. Da lediglich ein geringer Teil dieses Habitates in großräumigem Zusammenhang einer landwirtschaftlich genutzten Landschaft in Anspruch genommen wird, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion erhalten bleibt.

**4.11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist es als **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme** erforderlich, die Baufeldräumung auf dem Acker außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der dort potenziell vorkommenden Vogelarten (15. März bis 1. August) vorzunehmen.

Es treten somit unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung der Baufeldräumung keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch das Vorhaben ein.

**4.12 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Grundlage dafür bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (im Folgenden: Runderlass MI/MELUR).

Eingriffsrelevant sind die erhöhten Ausnutzungsziffern sowie die Flächenvergrößerung der Dorfgebietsflächen, da diese über die bereits zulässigen Nutzungen des bestehenden Rechtsplans hinausgehen. Eine Relevanz besteht lediglich für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild. Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen und damit keine Kompensationsbedarfe.

**4.12.1 Schutzgut Boden**

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern und die erstmalige Beanspruchung von Ausgleichsflächen führen zu einem veränderten Versiegelungsgrad. Von dieser weitergehenden Bebauung betroffen sind überwiegend keine empfindlichen oder seltenen Böden, sondern gemäß Erlass Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die überwiegend bereits planungsrechtlich als Dorfgebiet festgesetzt sind.

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Aus der Differenz der Versiegelungsraten lässt sich der Umfang der Mehrversiegelung und des Mehrkompensationsbedarfs ermitteln. D.h. in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung werden die tatsächlich ausgelösten Bodenversiegelungen des rechtskräftigen B-Plans 120 denen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung gegenübergestellt.

Der geltende B-Plan 120 ermöglicht eine zulässige Bebauung von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> (d.h. 5 Baufenster à GR 200 m<sup>2</sup> zzgl. 50% Überschreitung BauNVO). Gegenwärtig werden in der 1. Änd. + Erw. über 7 Baufenster mit einer insgesamt zulässigen Bebauung von rd. 5.070 m<sup>2</sup> (d.h. 7 Baufenster mit festgesetzten Grundflächen (GR = insges. 2.535 m<sup>2</sup>) zzgl. 100 % Überschreitung) ermöglicht. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (Gebäude und Hofflächen) ergibt sich aber bereits eine Versiegelung auf 2.800 m<sup>2</sup> im Bestand, so dass sich daraus eine tatsächliche Mehrversiegelung von 2.270 m<sup>2</sup> als eingriffsrelevant errechnet.

Von dieser Mehrversiegelung und -überbauung betroffen sind „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“. Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Soweit dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden. Der Runderlass MI/MELUR sieht diesbezüglich für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

Daher ergibt sich für die 1. Änd. und Erw. des B-Plans 120 ein **Ausgleichsbedarf von 1.135 m<sup>2</sup>** für das Schutzgut Boden. Als Ausgleich können die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen (Obstwiese sowie Knick mit Knickschutzstreifen) auf **3.010 m<sup>2</sup>** angerechnet werden, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden. Es verbleibt zunächst ein Überschuss von 1.995 m<sup>2</sup>.

### 4.12.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Grundsätzlich sind mit Überbauung und Versiegelung flächenhafte Verluste von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Auch für dieses Schutzgut wird die vorliegende Fassung dem rechtskräftigen B-Plan 120 gegenübergestellt.

Der Ausgleichsbedarf für die Verluste von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hier die festgesetzte Kompensationsfläche `Obstwiese` im geltenden Bebauungsplan) orientiert sich dabei an den Mindestanforderungen des Runderlasses, wonach für Flächen mit kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen ein Ausgleich von mindestens im Verhältnis 1 : 1 zu erbringen ist. Bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten erhöht sich der erforderliche Ausgleich entsprechend auf mindestens im Verhältnis 1 : 2.

Da es sich um den Verlust einer planungsrechtlich festgesetzten, wenn auch noch nicht angelegten Ausgleichsfläche handelt, ist neben dem reinen Grundverlust der anzulegenden Fläche ebenfalls der sich daraus ergebende Funktionsverlust für den Naturhaushalt zu kompensieren. Daher wird für die 930 m<sup>2</sup> große überplante Obstwiese im Verhältnis von 1 : 2 ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 1.860 m<sup>2</sup> ausgelöst.

Angesichts der in Kapitel 4.12.1 für das Schutzgut Boden festgestellten Überkompensation von 1.995 m<sup>2</sup>, die hierauf angerechnet werden, verbleibt für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften abschließend kein weiterer Ausgleichsbedarf. Die Eingriffe werden vollständig kompensiert.

Unter Artenschutzgesichtspunkten wirken die festgesetzten Verbotsfristen für die Baufelddräumung auf dem Acker minimierend. Für den besonderen Artenschutz entsteht kein Kompensationsbedarf.

### 4.12.3 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Ausweisung der Baufenster innerhalb des bestehenden Areals wird die bestehende Hofstelle auf den wesentlichen Bestand reduziert, die landschaftswirksamen Gehölze sind von dieser Maßnahme nicht betroffen. Der Sichtschutz zur freien Landschaft entfällt jedoch mit dem Fortfall der festgesetzten Obstwiese.

Auf den Erweiterungsflächen werden zusätzliche Baufenster ausgewiesen und der Siedlungsrand rückt weiter als bisher in die freie Landschaft hinein. Mit der geplanten Neuanlage und Bepflanzung eines landschaftstypischen Knicks am Ostrand werden diese Erweiterungsflächen gegenüber der freien

## 1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

---

Landschaft ausreichend eingebunden. Nach Norden, ortszugewandt, findet die landschaftliche Einbindung über die Anpflanzung einer Laubhecke statt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes verbleiben nicht.

### 4.12.4 Bilanzierungsergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild eine vollständige Kompensation im Plangebiet erreicht wird, sowohl qualitativ als auch quantitativ.

## 5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

---

Für die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen bzw. Maßnahmen zur Verwirklichung notwendig.

## 6 Flächen- und Kostenangaben

---

### 6.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 1,95 ha.

Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Dorfgebiet:	16.445 qm
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche):	3.010 qm
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knick):	54 qm.

### 6.2 Kostenangaben

Durch die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg voraussichtlich keine Kosten.

## 7 Umweltbericht

---

Der Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung Jacob mit Stand vom 28. Februar 2017 ausgearbeitet. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dieser Begründung bei.

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 120

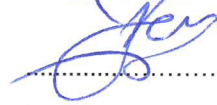
---

Billigung

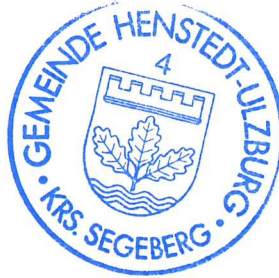
Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bei am 19.09.2017 gebilligt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, den **16. Jan. 2019**

Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister



.....  
(Unterschrift)





**Umweltbericht**  
**zur 1. Änderung und Erweiterung**  
**des B-Plans 120 „Schattredder“**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**



**Auftraggeber:**

Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Rathausplatz 1  
24558 Henstedt-Ulzburg

**Verfasser:**

LANDSCHAFTSPLANUNG **JACOB**  
Freie Landschaftsarchitektin bdlb  
Ochsenzoller Str. 142 a  
22848 Norderstedt  
Tel.: 040 / 521975-0

*A. Jacob*

**Bearbeitung:**

Heidi Riecken, Dipl.-Ing.

Stand: 05. September 2017

# INHALTSVERZEICHNIS

## Erläuterungsbericht

1	Einleitung .....	1
1.1	Planungsinhalte und –ziele.....	1
1.2	Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung.....	1
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	2
2.1	Prognose bei Durchführung der Planung.....	2
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	4
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen.....	5
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	6
3	Zusätzliche Angaben .....	6
3.1	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	6
3.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	7
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	7

# 1 Einleitung

## 1.1 Planungsinhalte und –ziele

Die 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans 120 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die veränderte Bebauung, Wiederaufnahme und Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle unter Einbeziehung einer Wohnnutzung. Demzufolge werden die Baugrenzen verändert und weiter nach Osten verschoben. Die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans 120 lassen die beabsichtigten Flächen- und Nutzungserweiterungen bisher nicht zu.

Die Erschließungen erfolgen auf vorhandenen Zufahrten, so dass keine weiteren Flächen oder Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden. Die bisher für den Naturschutz festgesetzte Maßnahmenfläche (Obstwiese) zur Ortsrandeingrünung wird überplant und künftig an den östlichen Rand des Änderungsbereiches verschoben und modifiziert. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird in diesem Zusammenhang vollständig erbracht.

## 1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen (wie u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall-Wasser-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stellt östlich der Straße *Schattredder* in einer Tiefe von ca. 75 m gemischte Bauflächen dar und entspricht damit den Flächenfestsetzungen des rechtskräftigen B-Plans 120. Dahinter schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Darstellungen des Landschaftsplans der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entsprechen den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans.

Die planungsrechtliche Ausgangssituation des Bebauungsplans Nr. 120 ermöglicht östlich des Schattredders die Bebauung von eingeschossigen Einfamilienhäusern im Rahmen des Dorfgebietes und sieht die Ausbildung eines Ortsrandes als Abschluss der Siedlungsentwicklung vor. Die Ausweisung umfasst 5 Baufelder mit einer GR von jeweils 200 m<sup>2</sup>. Am östlichen Siedlungsrand ist eine Fläche für Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes (Ausgleichsfläche A Obstwiese) festgesetzt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht führt von Süden in das Plangebiet.

Gegenwärtig ist die Hofstelle nur in Teilen im Rahmen der Baurechte des B-Plans 120 umgesetzt, und die Obstwiese am Siedlungsrand wurde bislang noch nicht angelegt.

Aus Sicht des Naturschutzrechtes unterliegen die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Knicks an der Straße *Schattredder* aktuell dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG. Infolge der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans besteht für die festgesetzte Ausgleichsfläche A Obstwiese am östlichen Siedlungsrand zugunsten des Naturschutzes ebenfalls ein besonderer Schutzanspruch. Für den vorhandenen Einzelbaumbestand gelten überwiegend die Vorschriften der aktuellen Baumschutzverordnung der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg*.

Besondere Anforderungen ergeben sich zudem aus den Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG sind abzu prüfen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebieten.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Minimierung der Versiegelung wird nicht nur dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot, sondern auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen. Zudem erfolgt die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 2 Abs.4 BauGB anhand der einschlägigen Merkblätter der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind lediglich die über den derzeitigen baulichen Bestand bzw. die planungsrechtliche Zulässigkeit hinausgehenden baulichen Entwicklungen und die damit verbundenen Umweltauswirkungen (Veränderungsbilanz) maßgebend. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die gem. § 2 (4) Nr. 1 BauGB ermittelt wurden, werden demzufolge auch nur zusammenfassend dargelegt.

### **2.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

Angesichts der bereits zulässigen Bebaubarkeit der Dorfgebietsfläche und der beabsichtigten Nutzungs- und Flächenerweiterung liegen die zu erwartenden Umweltauswirkungen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch weitergehende Versiegelung und Überbauung derzeitiger Ackerflächen sowie im Verlust von nicht umgesetzten Ausgleichsflächen (Obstwiese). Das ermöglichte höhere Maß der Versiegelungen bzgl. des Schutzguts Boden sowie die verlustigen Funktionen und Werte des (planungsrechtlichen) Biotopbestandes für das Schutzgut Arten und

Lebensgemeinschaften sind Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

Die vorgesehenen Planänderungen führen grundsätzlich aus Sicht des Schutzgutes Mensch zu keinen Beeinträchtigungen der Wohn- sowie Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, da durch die geplante Flächenausweisung und die Gebietsfestsetzungen (zusätzliche landwirtschaftliche Halle, Wohnbebauung) keine zusätzlichen Immissionskonflikte und somit keine beurteilungsrelevanten Veränderungen eintreten. Die geplante Reaktivierung der Hofstelle entspricht daher weiterhin der beabsichtigten Nutzung als Dorfgebiet. Unzulässig sind nur solche Immissionen, die nach der Eigenart des Dorfgebietes selbst oder seiner Umgebung unzumutbar sind.

Vor dem Hintergrund zum einen der Sicherung der bestehenden baulichen Nutzungen im Bestand und zum anderen der veränderten Ausweisung von Bauland für die Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten Halle sowie zweier Wohngebäude auf derzeit landwirtschaftlich genutzten und unbepflanzten Außenbereichsflächen kommt es nur auf Teilflächen zu weitergehenden Überbauungen und Versiegelungen und somit zu weiteren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden wie folgt zu bewerten: Die anstehenden Böden zeichnen sich, auch als Folge der Intensivierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft, durch insgesamt mittlere Standortbedingungen aus (Ertragsfähigkeit, Retentionsvermögen für Wasser, mittlere Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen), die Lebensraumfunktion der Böden ist mäßig frisch. Die Schutzwürdigkeit der vorherrschenden Böden ist daher insgesamt als mäßig einzustufen. Sie haben nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Für das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Versiegelung und dörflichen Nutzungen sowie der einzuhaltenden Standards bei der Behandlung des Oberflächenabflusses (unveränderte Einleitung und Versickerung über den vorhandenen Teich in den Straßenseitengraben) durch die erweiterten Flächenausweisungen keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Qualitative Gefährdungen des Grundwassers werden für die Nutzungen nicht prognostiziert.

Da sich der Anteil an überbauten Flächen nur vergleichsweise geringfügig erhöht und am Ostrand auch weiterhin Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, sind für das Schutzgut Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Betroffenheit des Schutzguts Luft ist in Abhängigkeit von etwaigen Mehrverkehren und der Intensivierung des landwirtschaftlichen Betriebs zu beurteilen. Vor dem Hintergrund der bereits zulässigen Nutzungen werden keine Mehrbelastungen von erheblichem Ausmaß angenommen, zumal die geplante Halle im nördlichen

Änderungsgebiet lediglich der Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge, Maschinen, Werkzeuge etc. dient und daher keine unzumutbaren Emissionen eintreten werden.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt geht bei Durchführung der geänderten Planung ein Teil landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen sowie planungsrechtlicher Ausgleichsflächen (Obstwiese) zugunsten der Gebietserweiterung verloren. Zudem rückt der derzeitige Siedlungsrand weiter in die Landschaft hinein. Dabei ist insbesondere der planungsrechtliche Verlust des festgesetzten Siedlungsrandes zugunsten des Naturschutzes ausgleichspflichtig, da diese Bestände aus naturschutzrechtlicher Sicht als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu werten sind. Für die bereits planerisch als überbaubar festgesetzten Dorfgebietsflächen besteht keine erneute Eingriffsrelevanz. Verluste schützenswerter Bäume treten nicht ein. Die Beeinträchtigungen sind insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG können im Hinblick auf die Baufeldräumung auf dem Acker außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der dort potenziell vorkommenden Vogelarten (15. März bis 1. August) eingehalten werden. Es treten somit unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung der Baufeldräumung keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ein.

Für das Schutzgut Landschaft tritt mit der Planänderung und Gebietserweiterung in den Außenbereich keine grundsätzliche und nachhaltige Veränderung des planungsrechtlich zulässigen Dorfgebietes und daraus folgende wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ein. Eine dörflich gemischte bauliche Entwicklung ist hier bereits nach dem geltenden Recht zulässig, jedoch wird der erhaltenswerte Charakter als alte Bauernstelle mit großzügigem Gartenanteil gestärkt und die zusätzliche Bebauung weiter Richtung Siedlungsrand verlagert. Die Neuanlage und Bepflanzung eines landschaftstypischen Knicks mit Knickschutzstreifen führt zur künftigen landschaftlichen Einbindung und gegenüber der ursprünglich festgesetzten Obstbaumwiese zu einem deutlichen Abschluss des Siedlungsrandes. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftserlebens tritt nicht ein.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Sachgüter (Gebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude) finden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung bzw. werden reaktiviert.

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen sind infolge der Lage im Siedlungszusammenhang, der Nutzungsstrukturen und der nur geringen Eingriffsschwere im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung entsprechen im Wesentlichen der bestehenden baulichen Situation. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten bestünden

gemäß geltendem Planrecht noch für zwei weitere Baufenster, westlich und nördlich des südlichen Wohnhauses. Demzufolge käme es im Bereich der zulässigen Bauflächen zu Versiegelungen und flächigen Biotopverlusten, hier jedoch nur zu Verlusten von allgemeinen Gartenflächen. Am östlichen Siedlungsrand wäre als Ausgleichsfläche an die Hofflächen angrenzend eine Obstwiese anzulegen und zu erhalten.

Betroffen wären insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Für den Wasserhaushalt und das örtliche Klima sowie den Lufthaushalt würden sich im Gesamtzusammenhang keine relevanten Veränderungen ergeben. Das örtliche Landschafts- bzw. Ortsbild würde die mit der Anlage der Ausgleichsfläche als Obstwiese positiv verändern und die Hofstelle gegenüber der freien Landschaft ortstypisch einbinden.

Die Ackerflächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die (Mehr-)Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

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

Die Mehrversiegelung und nutzungsbedingte Flächeninanspruchnahme wird durch möglichst wasser- und luftdurchlässige Aufbauten der befestigten Bodenbeläge sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächengröße begrenzt. Darüber hinaus soll der Oberflächenabfluss vor Ort in den Straßenseitengraben geführt werden. Damit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zur Vermeidung und Minimierung von grundsätzlichen Eingriffen in den Gehölzbestand die spezifischen Fällverbotsfristen im Sinne des § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September zu berücksichtigen. Der vorhandene schützenswerte Einzelbaumbestand wird auch weiterhin festgesetzt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Fristen für die Räumung des Ackers (keine Baufeldräumung auf dem Acker zwischen dem 1. März und dem 1. August) notwendig.

Für die Veränderungen des Landschaftsbildes wirkt die Anlage des landschaftstypischen Knicks am zukünftigen Siedlungsrand minimierend. Die

Verkleinerung der Baufenster und die Beschränkung der Wohnungsanzahl wirken der Verdichtung am zukünftigen Siedlungsrand entgegen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Der B-Plan bereitet aufgrund der geänderten und erweiterten Bebauung bzw. Versiegelung gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzter Flächen und der daraus resultierenden zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Eingriffe vor, für die Ausgleich zu erbringen ist. Davon betroffen sind sowohl das Schutzgut Boden durch die bauliche Erweiterung der Hofstelle als auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den Verlust von festgesetzten Ausgleichsflächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Biotoptypen und der planungsrechtlich zulässigen Ausnutzungen eine naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung durchgeführt.

Ausgleichswirksam sind die künftige Knick-Neuanlage mit vorgelagertem Knicksaumstreifen am Siedlungsrand sowie die gebietszugewandte Anlage einer Obstbaumwiese für die Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und für die überplanten Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen, so dass die Eingriffe vollständig vor Ort kompensiert werden. Für alle anderen Schutzgüter entsteht kein Ausgleichsbedarf.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung und Erweiterung bereits bestehender Planungsrechte handelt, erübrigt sich eine Prüfung von Standortalternativen. Alternative Planungsmöglichkeiten sind für das Plangebiet nicht in relevantem Maße möglich, da es sich bei den weiteren Dorfgebietsflächen um die Sicherung bzw. Reaktivierung des Bestandes einer landwirtschaftlichen Hofstelle bzw. ortstypische Nachverdichtung handelt. Planungsalternativen beschränken sich daher auf die Ausgestaltung und Anordnung der Gebäudekubaturen und die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen am Siedlungsrand. Der Anlage eines Knicks zur Einbindung in die Landschaft und zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere wurde wegen der kompakteren Ausgestaltung und besseren Wirkung der Vorzug vor der bisher festgesetzten Obstwiese eingeräumt.

## **3 Zusätzliche Angaben**

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

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen wurden der derzeitige Bestand und die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich lediglich für einige Schutzgüter eine Betroffenheit.



Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgte entsprechend des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (9. Dez. 2013).

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß BNatSchG wurden anhand der Habitatausstattung und –eignung das (potenzielle) Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gemäß BNatSchG abgeschätzt und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG abgeprüft (vgl. Kapitel Artenschutzrechtliche Prüfung der Begründung).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Unter Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Änderung des B-Plans keine unvorhersehbaren Umweltauswirkungen zu erwarten, da die Beurteilungsgrundlagen den aktuell geltenden Gesetzen, Richtlinien und Vorschriften entsprechen. Maßnahmen zur Überwachung ergeben sich somit nicht.

## **4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 120, 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung des landwirtschaftlichen Betriebes am südlichen Rand der Ortslage Henstedt durch Vergrößerung des Plangebietes und veränderte Anordnung und Bemessung der Baufenster geschaffen. Die derzeitigen baulichen Festsetzungen und Ausnutzungsziffern lassen diese Errichtungen nicht zu. Es erfolgt daher eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern und Ausweitung von Dorfgebietsflächen.

Die Umweltauswirkungen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, planungsrechtlichen Zulässigkeiten und Vorbelastungen des Plangebiets beurteilt und treten im Bereich der bestehenden Bebauung durch die veränderte Anordnung und Gebietsausweitung nur in vergleichsweise geringem Umfang ein. Infolgedessen sind im überwiegenden Teil die Umweltschutzgüter nicht betroffen, da nur vergleichsweise geringfügige Eingriffe durch die geänderten Festsetzungen vorbereitet werden.

Durch die Inanspruchnahme von den am östlichen Siedlungsrand festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden hier erstmalig Ausgleichsflächen sowie daran anschließend Ackerflächen überplant.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen umfassen vor allem das Schutzgut Boden, haben unter Berücksichtigung der verhältnismäßig geringen Größe der beanspruchten Fläche, der Lage im dörflichen Siedlungsgebiet, der nur durchschnittlichen natürlichen



Ausstattung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aber nur eine geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durch die Beschränkung der Baufelder und des Maßes der baulichen Nutzung, die Festsetzung von Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeiten, die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Fällverbotsfristen für Gehölze sowie artenschutzrechtlicher Fristen für die Baufeldräumung getroffen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Vorhaben des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans eintreten. Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes können durch die spezifischen Festsetzungen und Hinweise des B-Plans ausgeschlossen werden.

Der entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nachzuweisende Ausgleich erfolgt durch die im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 3.010 m<sup>2</sup> am Siedlungsrand (Knick mit Knickschutzstreifen sowie eine Obstbaumwiese) und kann in vollem Umfang erbracht werden.

Insbesondere mit den getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde das Planungskonzept soweit optimiert, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden. Wegen der geringen Größe des Plangebiets und des Vorhabenbezugs ergeben sich keine wesentlichen planungsrelevanten Alternativen zur Bebauung und Erschließung.

Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist nicht gegeben. Es sind jedoch die artenschutzrechtlichen Hinweise im Vorwege des späteren Vollzugs auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.