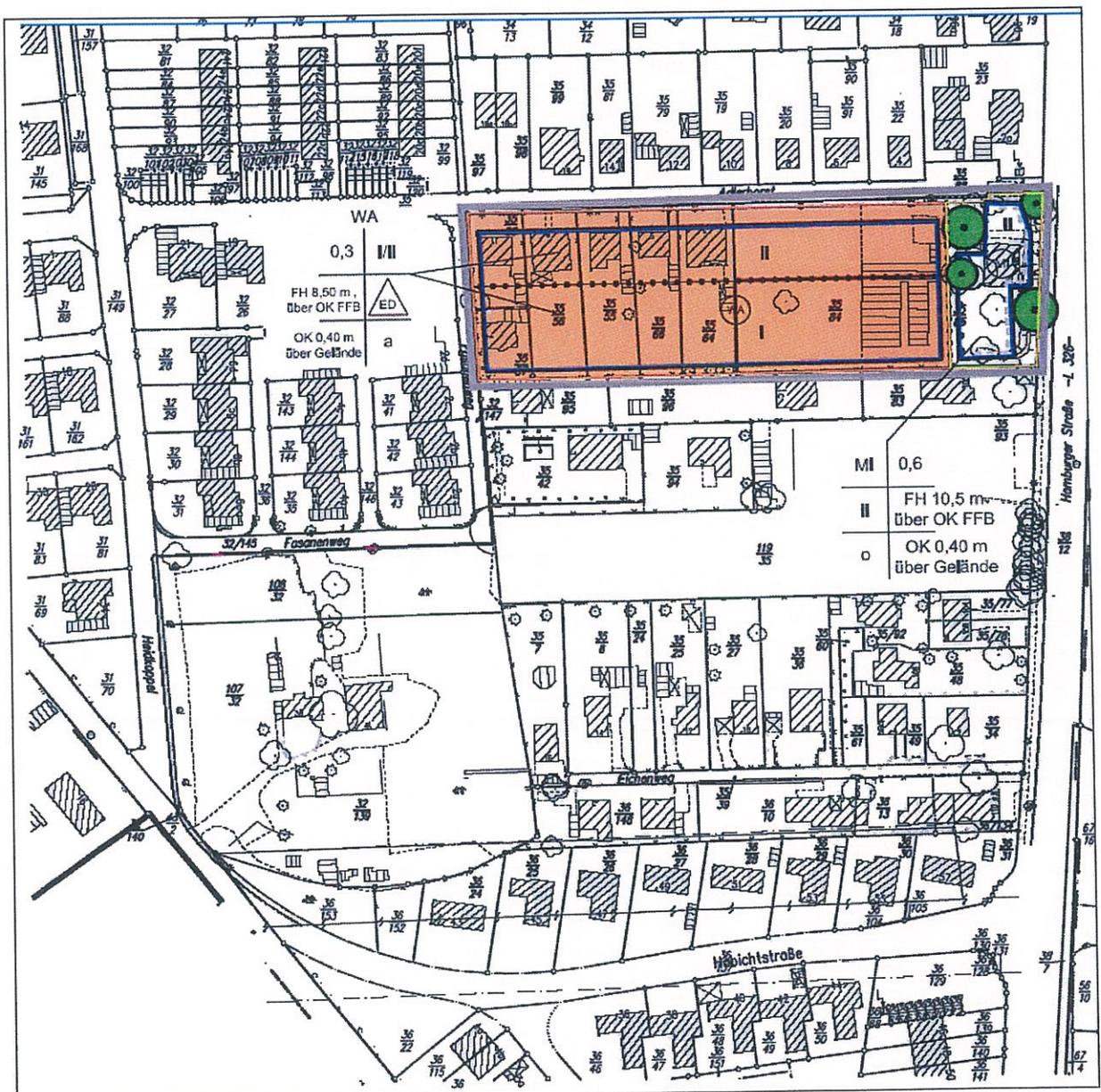


BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 128 „ADLERHORST“ (HINTERLIEGERBEBAUUNG)

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER BEBAUUNG DES EULENSTIEGES – WESTLICH DER HAMBURGER STRAßE – SÜDLICH DER STRAßE ADLERHORST – ÖSTLICH DES FASANENWEGES - IM ORTSTEIL ULZBURG-SÜD



INHALTSVERZEICHNIS

1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

2.0 PLANUNGSZIELE

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES

5.0 SCHALLSCHUTZ

6.0 VERKEHR

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

8.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

9.0 UMWELTBERICHT

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 11.05.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 128 „Adlerhorst“ für das Gebiet nördlich der Bebauung des Eulenstieges – westlich der Hamburger Straße – südlich der Straße Adlerhorst – östlich des Fasanenweges - im Ortsteil Ulzburg-Süd aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

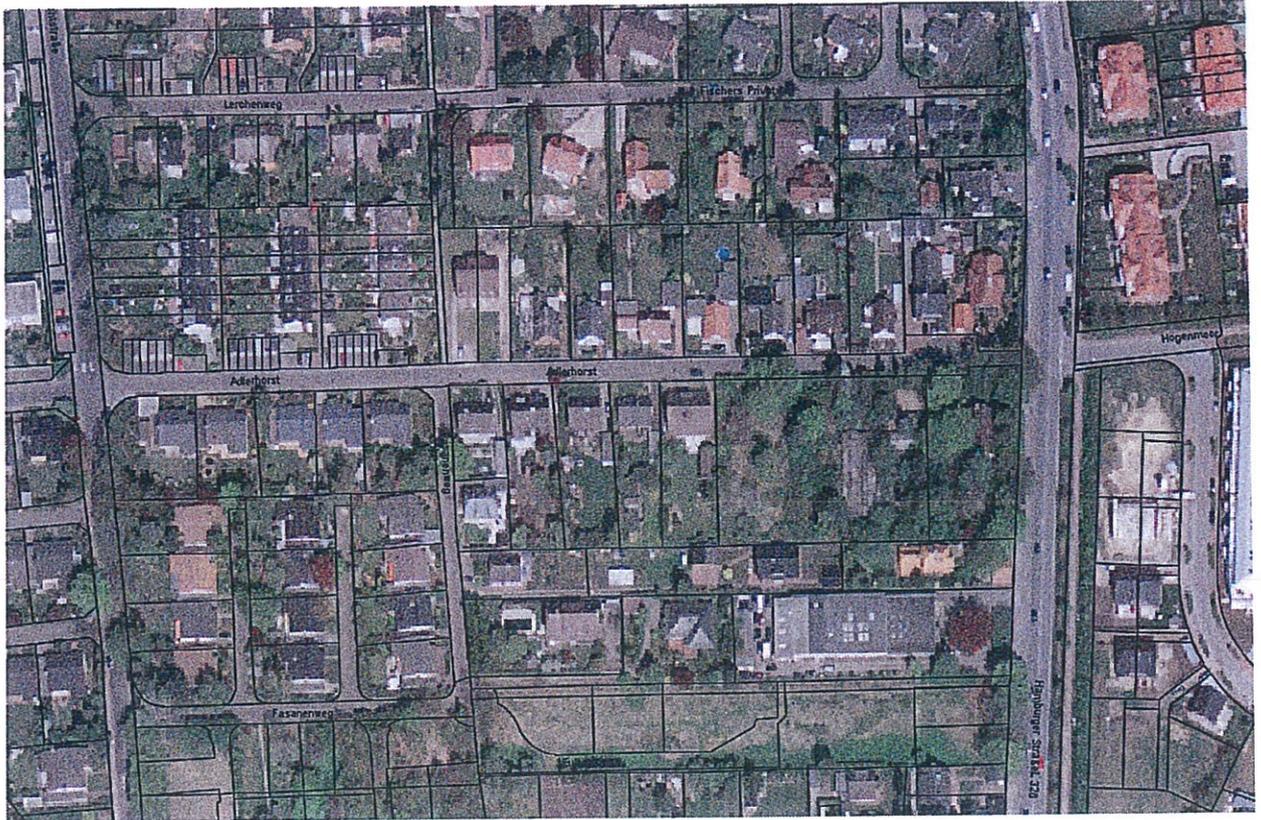
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage dient die Katastergrundlage (M 1 : 1.000) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ostteils Ulzburg-Süd. An der östlichen Grenze verläuft die Hamburger Straße. Westlich, nördlich und südlich der Grenze des Plangebietes gliedern sich Wohnbauflächen an.

Das ca. 1,00 ha große Plangebiet liegt südlich der Straße Adlerhorst auf der westlichen Seite der Hamburger Straße.



2.0 Planungsziele

Als Planungsziele werden

- die Festlegung von Baugrenzen zur Errichtung von Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Plangebiet
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und der Grundflächenzahl
- die Abarbeitung der ökologischen Belange

angestrebt.

Die Eigentümerin des Grundstückes Adlerhorst 1 in 24558 Henstedt-Ulzburg beabsichtigt ihr Grundstück zu veräußern. Das Grundstück ist ca. 3.800 m² groß. Ihre Bemühungen, das Grundstück in den vergangenen Jahren zu verkaufen, haben gezeigt, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine reelle Verkaufschance nur durch die Teilung des Grundstückes zu erwarten ist.

Durch eine solche Teilung entstehen sechs einzelne Grundstücke. Auf diesen Teilflächen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Das oben genannte Grundstück befindet sich im Innenbereich.

Eine Hinterlandbebauung ist zurzeit nicht möglich, dies wurde bereits durch eine Bauvoranfrage geklärt. Demnach muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes erfolgen soll.

Der Plangeltungsbereich schließt die benachbarten Grundstücke ein, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.

3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplanung

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

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

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

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 128 „Adlerhorst“ stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 128 „Adlerhorst“ wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Wohn- und Mischgebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zusätzlich sind eine Firsthöhe und eine Sockelhöhe festgesetzt, damit sich die zukünftige Bebauung in den Siedlungsbestand einfügt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen als großzügiges durchgängiges Baufenster dargestellt, um Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke zu ermöglichen.

Die großzügigen Baufenster ermöglichen eine Bebauung in zweiter Reihe.

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Fassadenlänge der zukünftigen Baukörper darf maximal 15 Meter aufweisen. Somit ist die Errichtung von überdimensionierten Baukörpern, die den Charakter des geplanten Wohnquartiers stören würden, nicht möglich.

4.4 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedigungen soll sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Damit wird eine Integration der Neubebauung in die umliegende Baustruktur vollzogen. Entsprechende gestalterische Festsetzungen sind im Text -Teil B - des Bebauungsplanes formuliert.

Die bauliche Dichte erfordert gestalterische Vorgaben, die die Neubauvorhaben als zusammenhängende Einheit erscheinen lassen und gleichzeitig individuelle gestalterische Vielfalt fördern.

Ortsbildstörende Extreme in Material und Farbwahl sollen vermieden werden. Individualität soll sich in architektonischen und handwerklichen Details dokumentieren. Folglich beziehen sich die gebäudebezogenen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachneigung, die Eindeckung mit Dachpfannen sowie auf Fassadenmaterialien und Farben.

Aus ökologischen Gründen sind Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbinden, unzulässig.

5.0 Schallschutz

In den östlichen Mischgebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen. Westlich der Hamburger Straße (B433) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Die von der Taubert und Ruhe GmbH für das Baugebiet „Trögenölk“ ermittelten Lärmpegelbereiche sind wegen der gleichen Rahmenbedingungen übernommen worden. Für die ermittelten Lärmpegelbereiche ergeben sich folgende resultierende Schalldämm-Maße:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u. ä.
III	35 dB(A)	30 dB(A)
IV	40 dB(A)	40 dB(A)

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 – IV850a – 516.533.11) zu führen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße können je nach Stellung der Gebäude von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abweichen. Sollen niedrigere als die festgesetzten Schalldämm-Maße ausgeführt werden, so ist dieses rechnerisch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.0 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Adlerhorst.

Zufahrten in bebauten Gebieten müssen den Anforderungen der Landesbauordnung S-H (LBO § 5 Abs. 2) und der DIN 14090 genügen.

6.1 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der A-Bahnhaltestelle Ulzburg-Süd (Luftlinienentfernung rund 600 m) und ist damit gemäß dem 2. RNVP des Kreises Segeberg angemessen erschlossen.

Die Haltestelle wird durch die Schnellbahnlinien A1 Neumünster - Eidelstedt, A2 Ulzburg Süd - Norderstedt Mitte und A3 Ulzburg Süd - Elmshorn bedient.

Außerdem liegt das Plangebiet im fußläufigen Einzugsbereich (Luftlinienentfernung rd. 400 m) der Bushaltestelle Auf dem Damm in der Straße Dammstücken, die von den Buslinien 293 und 593 bedient wird.

6.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

7.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Die Dach- und Wegeflächen müssen versickert werden. Ein externer Anschluss an die Kanalisation erfolgt nicht.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren.

Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden und -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hof- und Verkehrsflächenwasser ist grundsätzlich ungesammelt über die belebte Bodenzone zu versickern.

e) Gas

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

f) Abfallbeseitigung

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

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Feuerwehrezufahrten sind entsprechend des § 5 Abs. 1 LBO 2009 auszuführen und müssen der DIN 14090 genügen.

8.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

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

9.0 Umweltbericht

Einleitung

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

Obwohl es sich in diesem Fall um einen Innenbereich handelt wird ein Umweltbericht erstellt, um die Belange des Artenschutzes vollständig und umfassend darzustellen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg unterrichtet die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung und fordert dabei gleichzei-

tig zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf (**§ 4 BauGB, Beteiligung der Behörden**).

Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg plant im Innenbereich der Gemeinde, im Ortsteil Ulzburg-Süd, westlich der Hamburger Straße/ südlich der Straße Adlerhorst ein neues Baugebiet auszuweisen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend wohnbaulich durch Einfamilienhäuser mit großen rückwärtigen Gärten genutzt. Innerhalb des Gebietes befindet sich auf ca. 3.880 qm außerdem das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit Resten von Anzuchtgebäuden und einem Gehölzaufwuchs aus Obst- und anderen Laubbäumen.

Als Planungsziele werden die Festlegung von Baugrenzen zur Errichtung von Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und der Grundflächenzahl sowie die Abarbeitung der ökologischen Belange angestrebt.

Die Eigentümerin des Grundstückes Adlerhorst 1 in 24558 Henstedt-Ulzburg beabsichtigt ihr Grundstück zu veräußern. Das Grundstück ist ca. 3.800 m² groß. Ihre Bemühungen, das Grundstück in den vergangenen Jahren zu verkaufen, haben gezeigt, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine reelle Verkaufschance nur durch die Teilung des Grundstückes zu erwarten ist.

Durch eine solche Teilung entstehen sechs einzelne Grundstücke. Auf diesen Teilflächen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Das oben genannte Grundstück befindet sich im Innenbereich.

Eine Hinterlandbebauung ist zurzeit nicht möglich, da sich eine rückwärtige Bebauung nicht einfügen würde. Demnach muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes erfolgen soll.

Der Plangeltungsbereich schließt die benachbarten Grundstücke ein, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,30 und eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,60 vor.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,02 ha.

Allgem. Wohnbaufläche	0,851 ha
Mischgebiet	0,166 ha
Bruttobauland (gesamt)	1,017 ha

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes (Fortschreibung 1998) und des Landschaftsrahmenplanes (September 1998) jeweils für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein/ Süd.

Der Regionalplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich auf der Siedlungsachse Hamburg—Norderstedt-Kaltenkirchen innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes befindet. Regionale Freiraumstrukturen sind weder innerhalb noch an das Plangebiet angrenzend vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan 1998 stellt dar, dass das Plangebiet sich im Randbereich eines sich nach Südwesten fortsetzenden Gebietes mit besonderer Erholungseignung befindet; Grünstrukturen die zu beachten wären, werden weder innerhalb noch an das Plangebiet angrenzend dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde werden für das Plangebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

Im festgestellten Landschaftsplan werden für das Plangebiet Wohnbauflächen und im mittleren Bereich (westlich der ehemaligen Gärtnerei) auf ca. 2.000 qm ‚Grünstrukturen im Siedlungsbereich (gehölzbestimmte Biotope)‘ dargestellt.

Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeitiger Umweltzustand/ Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet stellt sich zu ca. 65 % (6.370 qm) als Baufläche (Einfamilienhäuser mit überwiegend großen Gärten) und zu ca. 35 % (3.800 qm) als ehemalige Gärtnerei dar.

Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Lärm

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die Hamburger Straße (Bundesstraße L 326). Durch den KFZ-Verkehr auf dieser Straße wird das Plangebiet durch Lärm-Emissionen beeinträchtigt.

Im Rahmen der Aufstellung des südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 103 wurden, auf Grundlage eines Lärmgutachtens durch das Büro Taubert und Ruhe GmbH für das Bebauungsgebiet „Trögenölk“, wegen der gleichen Rahmenbedingungen für die Mischgebiete entlang der L 326 als passive Lärmschutzmaßnahmen die Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt.

Wegen der gleichen Rahmenbedingungen für das Mischgebiet im Plangebiet Adlerhorst werden hier ebenfalls die Lärmpegelbereiche III und IV mit den daraus resultierenden Schalldämm-Maßen festgesetzt.

Bewertung

Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmemissionen vermieden werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist überwiegend nicht versiegelt und kann damit zu mehr als 80 % als tatsächlicher und potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen angesehen werden. Neben den Gärten sowie dem Gehölzaufwuchs im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und mehrerer eingemessener Bäume können auch die älteren Gebäude auf dem östlichen Flurstück (35/85) Tieren als Lebensraum dienen.

Auf dem Flurstück 35/85 wurden 4 Eichen, 4 Birken, 4 Buchen und eine Lärche mit Stammdurchmessern zwischen 0,35 m und 0,80 m sowie Kronendurchmessern von 8,00 m bis 15,00 m eingemessen. Auf dem westlich angrenzenden Flurstück setzt sich der unterschiedlich dichte Gehölbewuchs aus Obst- und anderen Laubbäumen verschiedener Größen zusammen; Einzelbäume wurden nicht eingemessen.

Im Rahmen einer Stellungnahme des Forstamtes Segeberg (22.02.1999) wurde der Gehölzbestand auf dem Flurstück 35/84 nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Eine aktuelle Überprüfung kam zu dem gleichen Ergebnis.

Fauna/ Artenschutz nach § 42 (1) BNatSchG und EU-Recht

Als Grundlage zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde durch das Büro BIOPLAN eine Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme für die aufgrund ihrer Ausprägung artenschutzrechtlich relevanten Bereiche (Flurstücke 35/84 und 35/85) erstellt.

Die Stellungnahme wird hier zitiert:

-Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme-

(Büro BIOPLAN, Dipl. Biol. D. Hammerich)

Der besondere Artenschutz des BNatSchG

Die Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom März 2002 und dessen Novellierung vom Dezember 2007 führten zu einer wesentlichen Aufwertung des gesetzlichen Artenschutzes. Im Abschnitt 5 des BNatSchG wird der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten geregelt. Für die Fachplanungen ist dort vor allem der § 42 von Bedeutung, der die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes enthält und im Absatz 1 für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen (verschiedene Zugriffs- und Störungsverbote) nennt. Hierbei werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in enger Anlehnung an die entsprechenden Bestimmungen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gefasst (§ 42 Abs. 1). Für die artenschutzrechtliche Betrachtung gem. § 42 (1) BNatSchG sind ausschließlich die

europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten von Relevanz. § 42 (5) BNatSchG weist auf die unterschiedliche Behandlung von national und gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten bei nach § 19 BNatSchG zulässigen Eingriffen hin. § 43 (8) BNatSchG definiert bestimmte Ausnahmen von den Verboten und § 62 BNatSchG beinhaltet eine Befreiungsmöglichkeit.

Vor dem Hintergrund des dargelegten gesetzlichen Rahmens sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Belange als zusätzliche Genehmigungsvoraussetzung für die Planungen zu untersuchen.

Vorkommen europäisch geschützter Arten

Am 21.06.2009 wurde eine ca. 2-stündige abendliche Ortsbegehung auf den Grundstücken der ehemaligen Gärtnerei und dem östlich angrenzenden Wohnbaugrundstück unternommen, bei der insbesondere auf die Nutzung der Bäume und Gebäude durch Fledermäuse geachtet wurde. Die auf dieser Grundlage prognostizierten Vorkommen europäisch geschützter Arten, die ausschließlich aus den Tiergruppen Vögel (alle Arten europäisch geschützt) und Fledermäuse (alle Arten europäisch geschützt) zu erwarten sind, werden im Folgenden dargestellt.

Vögel

Das gesamte Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei ist geprägt durch einen alten Baumbestand (insbes. Laub- und Obstbäume) und dichtes Unterholz. Es weist einen zum großen Teil völlig verwilderten Charakter auf. Neben noch existenten, jedoch sich mittlerweile in Auflösung befindlichen ehemaligen Gewächshäusern und kleineren Schuppen sowie dem Wohnhaus ist das gesamte Grundstück von dichter Vegetation bestanden, in dem zwei üppig eingegrünte ehemalige Zierteiche liegen. Aufgrund der für ein innerörtliches Grundstück beachtlichen Größe des Plangebiets ist die potenziell dort lebende Vogelwelt arten- und individuenreich. Grundsätzlich ist durch die Einbettung in einen alten Baumbestand sowie den verwilderten Charakter mit einem reichen Artenrepertoire zu rechnen. Konkret konnten während der Freilandbegehung Ringeltaube, Zaunkönig, Amsel, Singdrossel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Grauschnäpper, Rabenkrähe, Kohlmeise und Grünfink nachgewiesen werden. In der folgenden Aufstellung werden die 36 potenziellen Brutvogelarten des Gebiets aufgeführt. Gefährdete oder streng geschützte Arten befinden sich nicht darunter. Die Vogelgemeinschaft setzt sich aus häufigen bis sehr häufigen und weit verbreiteten Arten der Kulturlandschaft zusammen, in der sich analog zur biotopspezifischen Ausstattung vor allem Vogelarten von gehölzgeprägten Siedlungsräumen wiederfinden.

Potenzielle Brutvorkommen besonders geschützter, jedoch ungefährdeter europäischer Vogelarten im Planungsraum.

Kursiv markierte Arten wurden während der Freilandbegehung nachgewiesen: Ringeltaube, Türkentaube, Buntspecht, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Misteldrossel, Sumpfrohrsänger, Gelbspötter, Klapper-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Wintergoldhähnchen, Grauschnäpper, Schwanzmeise, Tannen-, Sumpf- und Weidenmeise, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Star, Feldsperling, Buchfink, Girlitz, Grünfink, Stieglitz und Gimpel.

Betroffenheit

Alle potenziell vorkommenden Brutvogelarten zählen zu den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die gern und oft gehölzbestandene Lebensräume in Siedlungsbereichen bewohnen und insgesamt als wenig störungsanfällig einzustufen sind. Durch die geplanten Veränderungen geht ihnen ein Großteil ihres aktuellen Siedlungsraumes vollständig verloren, wodurch die Betroffenheit aller vorkommenden Arten als sehr hoch einzustufen ist.

Fledermäuse

Bei der Freilanderfassung am Abend des 21.06.2009 konnten mit dem Großen Abendsegler, der Breitflügel- und der Zwergfledermaus drei Fledermausarten im Gebiet festgestellt werden. Das Auftreten weiterer Arten ist dort eher nicht zu erwarten. Die Aktivitätsdichte war am Begehungstermin als niedrig zu klassifizieren. Kurze Jagdaktivitäten konnten nur von der Breitflügelfledermaus an der Hauptstraße und vor dem Wohnhaus erfasst werden. Die Zwergfledermaus durchflog das Gebiet mehrfach, ist hier jedoch ebenfalls als regelmäßiger Nahrungsgast zu erwarten. Große Abendsegler dürften zum Gebiet allerdings keine besondere Beziehung haben, sie werden lediglich als überfliegende Arten eingestuft.

Grundsätzlich besitzt das Wohnhaus durchaus Quartiereigenschaften für Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Aufgrund einer einzigen Freilandbegehung lassen sich über die Realnutzung des Gebäudes jedoch keinerlei belastbare Aussagen treffen. Da die Tiere jedoch häufig zwischen einzelnen Quartieren wechseln, sind fehlende Hinweise auf Großquartiere an einem einzigen Begehungstermin keine Garantie dafür, dass sie im Gebiet nicht doch auftreten. Unter den aktuellen Voraussetzungen können daher zumindest Großquartiere von Zwerg- und Breitflügelfledermaus im Wohnhaus nicht ausgeschlossen werden.

Den alten Baum- und übrigen Gehölzbeständen des Grundstückes kommen für die lokale Fledermausfauna aufgrund ihres Alters und potenziellen Insektenreichtums sicherlich wesentliche Bedeutung als Jagdhabitat zu. Es ist jedoch auf der Grundlage der Freilanderfassungen nicht davon auszugehen, dass diese Bedeutung existenziell für den Fortbestand eines möglichen Großquartiers einer der beiden Arten sein könnte. Quartiereigenschaften dürften darüber hinaus nur einzelne ältere höhlen- oder spaltentragende Bäume für die Zwergfledermaus besitzen (Einzelquartiere wie Tageseinstände oder Balzquartiere).

Betroffenheit

Alle im Gebiet nachgewiesenen oder potenziell auftretenden Arten gehören in Schleswig-Holstein zu den häufigen und ungefährdeten Fledermäusen. Während der Abendsegler vermutlich keine Beziehung zum Gebiet besitzt, können von den beiden anderen Arten im Wohnhaus Einzel- und ggf. sogar Großquartiere genutzt werden. Da das Wohnhaus aber in seiner Substanz nicht zur Disposition steht, ist die mögliche Betroffenheit hier als gering einzuschätzen. Größere Betroffenheiten könnten jedoch durch u. U. geplante Um- oder Ausbaumaßnahmen entstehen. In diesem Fall müssten den Tieren rechtzeitig Ersatzquartiere (z.B. Fassadenkästen) angeboten werden.

Der Verlust eines Großteils des Gehölzbestandes ist für die Lokalpopulationen jedoch als schwerwiegend einzustufen, da hier sicherlich ein hochwertiger Nahrungs-

raum sowie mögliche Standorte von Einzelquartieren der Zwergfledermaus verloren gehen werden. Der gegenwärtige Erhaltungszustand der Lokalpopulationen dürfte durch das geplante Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit jedoch nicht in Frage gestellt sein. Der Verlust einer möglichen Quartierfunktion ist orts- und zeitnah durch das Angebot künstlicher Spaltenquartiere wiederherstellbar. Die Beseitigung der wichtigen Nahrungshabitate kann z. B. durch die Neuanlage entsprechender Strukturen (z.B. einer Hochstammobstwiese) in räumlicher Nähe kompensiert werden. Grundsätzlich sollten vor allem die alten Laubbäume möglichst erhalten werden, da ihre Funktionen nur langfristig wiederherstellbar sind.

Artenschutzrechtliche Notwendigkeiten

A. Vermeidungsmaßnahmen:

Zum Schutz der Brutvogel- und Fledermausfauna sind alle Gehölzbeseitigungen und Gebäuderück- und -umbauten außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse, die von Mitte März bis Ende September reicht, durchzuführen.

B. nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

B 1. Vögel: Mit der Rodung der Gehölzbestände werden dauerhaft genutzte Reviere zahlreicher europäischer Vogelarten beseitigt. Keine der im PG potenziell auftretenden Brutvogelarten nutzt jedoch einen Niststandort dauerhaft und wiederkehrend (Ausnahme u.U. Rabenkrähe und Elster), sondern baut sich jedes Jahr ein neues Nest. Alle Arten sind darüber hinaus häufig und in S.-H. weit verbreitet. Dennoch kann ein Ausweichen in benachbarte Siedlungsräume grundsätzlich nicht einfach vorausgesetzt werden, da die entsprechenden Ressourcen mit Sicherheit bereits von anderen Individuen besetzt sind. Um die ökologische Funktion der beeinträchtigten Fortpflanzungsstätten dieser häufigen Arten zu gewährleisten, ist daher die kurz- bis mittelfristige Neuanlage gehölzgeprägter Lebensräume in ausreichender Größenordnung (mind. im Verhältnis 1:1) vorzusehen. Geeignet wäre z.B. eine von Knicks eingefasste Hochstamm-Obstwiese innerhalb oder am Rande des Gemeindegebiets. Da es sich bei den betroffenen Arten ausschließlich um ungefährdete Arten handelt, ist die Zeit, die bis zur vollen Wiederherstellung der Lebensstättenfunktion verstreicht („time-lag“), auf populationsökologischer Ebene tolerierbar, da erhebliche Auswirkungen auf die Lokalbestände der betroffenen Vogelarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Es ist also kein vorgezogener Ersatz (sog. CEF-Maßnahme) notwendig, sondern lediglich eine nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme.

B 2. Fledermäuse: Die alten Laubbäume des Plangebiets nehmen eine bedeutende potenzielle Funktion als Teilnahrungshabitate der lokalen Fledermausfauna ein. Sie sind daher nach Möglichkeit zu erhalten. Da deren Bedeutung jedoch als nicht existentiell für den Fortbestand der Fortpflanzungs- und Ruhestätten eingestuft wird, ist eine artenschutzrechtliche Notwendigkeit hierfür nicht gegeben. Für den wahrscheinlichen Verlust von Einzelquartieren der Zwergfledermaus sollten möglichst noch vor Vorhabensbeginn im bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebiets für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 40 cm und mehr je ein Fledermausspaltenkästen mit Einzelquartierfunktion (z.B. Typ 1 FF oder 2 FE der Fa. Schwegler oder FSPK bzw. FFAK oder FFAK-R der Fa Hasselfeldt) montiert werden. Dabei können sowohl Baum- als auch Gebäudekästen Verwendung finden.

Zusätzlich sollte bei geplanten Umbauarbeiten am Haus dort vorher ein Fledermauskasten mit Großquartierfunktion (z.B. Typ 1 FQ oder 1 WO der Fa. Schwegler oder alternativ an Bäumen Typ FGRH der Fa. Hasselfeldt) angebracht werden.

C. zwingend vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der fortgesetzten Funktionalität der Lebensstätte (CEF-Maßnahmen): nicht erforderlich

Bewertung (Auswertung der artenschutzrechtlichen Stellungnahme/ planerische Konsequenzen)

Aufgrund einer abendlichen Ortsbegehung wurden von den europäisch geschützten Arten ausschließlich Arten aus den Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse nachgewiesen bzw. prognostiziert.

Ausgleichsbedarf europäische Vogelarten

Für die Überplanung von Gehölzbeständen, die von europarechtlich geschützten Vögeln dauerhaft als Revier genutzt werden, ist kurz- bis mittelfristig mind. im Verhältnis 1 : 1 eine Neuanlage gehölzgeprägter Lebensräume vorzusehen. Geeignet wäre z.B. Hochstamm-Obstwiese innerhalb oder am Rande des Gemeindegebiets.

Durch die Planung des Wohngebietes werden im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Gärtnerei auf einer Fläche von ca. 2.000 qm Gehölzbestände überplant, so dass mindestens eine 2.000 qm große Ausgleichsfläche hergestellt und zugeordnet werden muss.

Ausgleichsbedarf Fledermäuse

Im Bereich des Flurstückes 35/85 werden von den 12 eingemessenen Laubbäumen 6 zum Erhalt festgesetzt; d.h. 6 Bäume werden überplant und sind damit planungsrechtlich nicht existent; im Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist von einer Überplanung von ca. 15 Laubbäumen auszugehen.

Für Quartierverluste der Zwergfledermaus sollten möglichst noch vor Vorhabensbeginn im bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebiets für jeden beseitigten Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 40 cm und mehr je ein Fledermausspaltenkästen montiert werden. Dabei können sowohl Baum- als auch Gebäudekästen Verwendung finden.

Auf dem Flurstück 35/85 werden 4 und auf dem Flurstück 35/84 ca. 10 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 40 cm und mehr überplant, sodass 14 Fledermausspaltenkästen montiert werden müssen.

Zusätzlich sollte bei geplanten Umbauarbeiten am Haus (Flurstück 35/85) dort vorher ein Fledermauskasten mit Großquartierfunktion angebracht werden.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist derzeit zu ca. 20 % durch Gebäude, Wege- und Platzflächen versiegelt. Durch die Einstufung als § 34-Bereich können weitere Versiegelungen ohne Eingriffsbilanzierung vorgenommen werden.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Die Dach- und Wegeflächen müssen versickert werden. Ein externer Anschluss an die Kanalisation erfolgt nicht.

Die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers hat sich an den Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu orientieren.

Auf den Einzelgrundstücken ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden und -flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hof- und Verkehrsflächenwasser ist grundsätzlich ungesammelt über die belebte Bodenzone zu versickern.

Fazit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriff

Durch die Überplanung von ca. 2.000 qm Gehölzflächen sowie eingemessener Einzelbäume entsteht ein auszugleichender Eingriff in artenschutzrechtlich geschützte Bereiche.

Ausgleich

Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes müssen 14 Fledermausspaltenkästen montiert werden.

Zusätzlich sollte bei geplanten Umbauarbeiten am Haus (Flurstück 35/85) dort vorher ein Fledermauskasten mit Großquartierfunktion angebracht werden.

Außerhalb, aber möglichst in der Nähe, des Plangebietes ist auf einer Fläche von ca. 2.000 qm eine gehölzbestimmte Ausgleichsfläche für den Eingriff in dauerhaft genutzte Reviere zahlreicher europäischer Vogelarten sowie Nahrungshabitate von Fledermäusen zu schaffen.

Als gehölzbestimmte Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung einer Obstwiese geeignet.

Auf einer Fläche von 2.000 qm sollen mindestens 15 Obstbäume (heimische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss) gepflanzt werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der Planung kann das Planungsziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen im Bereich aufgegebenener gärtnerischer Betriebsflächen sowie durch die Einbeziehung der benachbarten Grundstücke ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild erreicht werden. Ortsbildprägender Altbaumbestand (Eichen und Buchen) kann durch Erhaltungsfestsetzungen dauerhaft gesichert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Entwicklung des Plangebietes nur im straßenbegleitenden Bereich möglich, die rückwärtigen Bereiche könnten nur als Gärten genutzt werden. Der Gehölzbestand könnte erhalten bleiben.

Bei einer Beschränkung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich, erhöht sich der Entwicklungsdruck auf Flurstücke am sensiblen Ortsrand bzw. im Außenbereich, was der gesetzlichen Forderung nach § 1a BauGB einer ressourcenschonenden Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zuwiderlaufen würde.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung („Schutzgut Boden“) stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Verminderung (Begrenzung der Versiegelungsintensität durch Festsetzung entsprechender GRZ) und Vermeidung (Erhalt prägender und artenschutzrechtlich bedeutsamer Baumbestände) die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Boden und artenschutzrechtlich bedeutsame Gehölzbestände im Sinnes des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb des

Baugebietes nicht auszugleichen sind, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen/ -flächen zugeordnet werden müssen.

Als Ausgleichsfläche wird der Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 120 „Schattredder“ zugeordnet. Die dort festgesetzte Obstbaumwiese entspricht den Anforderungen an den Ausgleich.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgendem Teilbereich:

- Berücksichtigung der Neuversiegelung (Schutzgut Boden)
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen (Schutzgut Mensch)
- Berücksichtigung der Gehölzbestände (Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Artenschutz)

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen bzw. Festsetzungen im B-Plan getroffen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,30 (mit 50 %-ger Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) für Wohnbauflächen
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm von der Hamburger Straße
- Festsetzung externer Ausgleichs-/Ersatzflächen für Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Als Ausgleichsfläche wird der Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 120 „Schattredder“ zugeordnet. Die dort festgesetzte Obstbaumwiese entspricht den Anforderungen an den Ausgleich.
- Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes 14 Fledermausspaltenkästen montieren, zusätzlich bei geplanten Umbauarbeiten am Haus (Flurstück 35/85) dort vorher einen Fledermauskasten mit Großquartierfunktion anbringen
- Zum Schutz der Brutvogel- und Fledermausfauna sind alle Gehölzbeseitigungen und Gebäuderück- und -umbauten außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubezeit der Fledermäuse, die von Mitte März bis Ende September reicht, durchzuführen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Da die Ausweisung der Baugrundstücke bewusst hinterliegend und angrenzend an die vorhandene Bebauung angestrebt wird, ergeben sich keine alternativen Standorte.

Planinhalt

Aufgrund der Kleinflächigkeit kommen auch ansonsten keine nennenswerten Planungsalternativen in Betracht. Die Erschließung ist durch die Straße Adlerhorst gegeben, die Parzellierung und Anordnung der Baufelder orientiert sich am Bestand.

Zusätzliche Angaben

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998.
- die Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme vom Büro BIOPLAN, Dipl. Biol. Detlef Hammerich

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, Kenntnislücken bestehen nicht.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg setzt zur Überwachung von in B-Plänen festgesetzten Maßnahmen die gemeindlichen Instrumente Ökokonto, Grünflächenkataster, Baumkataster, Knickkataster und Forstbetriebsgutachten ein.

Im B-Plan Nr.128 sind die festgesetzten Maßnahmen/Maßnahmenflächen durch das Ökokonto, Grünflächenkataster und Baumkataster zu überwachen.

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

Inhalte des Berichtes sind:

1. Art der Maßnahme
2. Stand der Planung
3. Stand von Ausschreibung und Auftragsvergabe
4. Stand der Ausführung

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

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg plant im Innenbereich der Gemeinde, im Ortsteil Ulzburg-Süd, westlich der Hamburger Straße/ südlich der Straße Adlerhorst ein neues Baugebiet auszuweisen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend wohnbaulich durch Einfamilienhäuser mit großen rückwärtigen Gärten genutzt. Innerhalb des Gebietes befindet sich auf ca. 3.880 qm außerdem das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit Resten von Anzuchtgebäuden und einem Gehölzaufwuchs aus Obst- und anderen Laubbäumen.

Der Bebauungsplan sieht für die geplante Nutzung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von 0,30 und eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,60 vor.

Der Bebauungsplan bereitet teilweise eine Neubebauung bzw. Neuversiegelung und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Mit der Aufstellung des Be-

bauungsplanes Nr. 128 „Adlerhorst“ werden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die bisher nach § 34 BauGB nicht zulässig gewesen sind. Als § 34-Bereiche werden das Mischgebiet und die Bereiche des Wohngebietes entlang der Straße Adlerhorst eingestuft.

Als Grundlage zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde durch das Büro BIOPLAN eine Artenschutzrechtliche Kurzstellungnahme für die aufgrund ihrer Ausprägung artenschutzrechtlich relevanten Bereiche (Flurstücke 35/84 und 35/85) erstellt. Aufgrund einer abendlichen Ortsbegehung wurden von den europäisch geschützten Arten ausschließlich Arten aus den Tiergruppen der Vögel und Fledermäuse nachgewiesen bzw. prognostiziert

Durch die Überplanung von ca. 2.000 qm Gehölzflächen sowie eingemessener Einzelbäume und die geplante Neuversiegelung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen entsteht ein auszugleichender Eingriff in artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich geschützte Bereiche.

Außerhalb, aber möglichst in der Nähe, des Plangebietes ist auf einer ca. 2.000 qm großen Fläche als gehölzbestimmte Ausgleichsfläche die Schaffung einer mindestens Obstwiese geeignet.

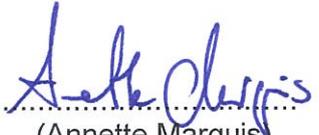
Durch die Schaffung der 2.000 qm großen Obstwiese kann der Ausgleichsbedarf von 665 qm für Eingriffe in den Boden durch Versiegelung ebenfalls erbracht werden (Ausgleichsmaßnahme mit Doppelcharakter). Als Ausgleichsfläche wird der Kompensationsüberschuss aus dem Bebauungsplan Nr. 120 „Schattredder“ zugeordnet. Die dort festgesetzte Obstbaumwiese entspricht den Anforderungen an den Ausgleich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 17.02.2010

In Vertretung




.....
(Annette Marquis)
1. stellv. Bürgermeisterin