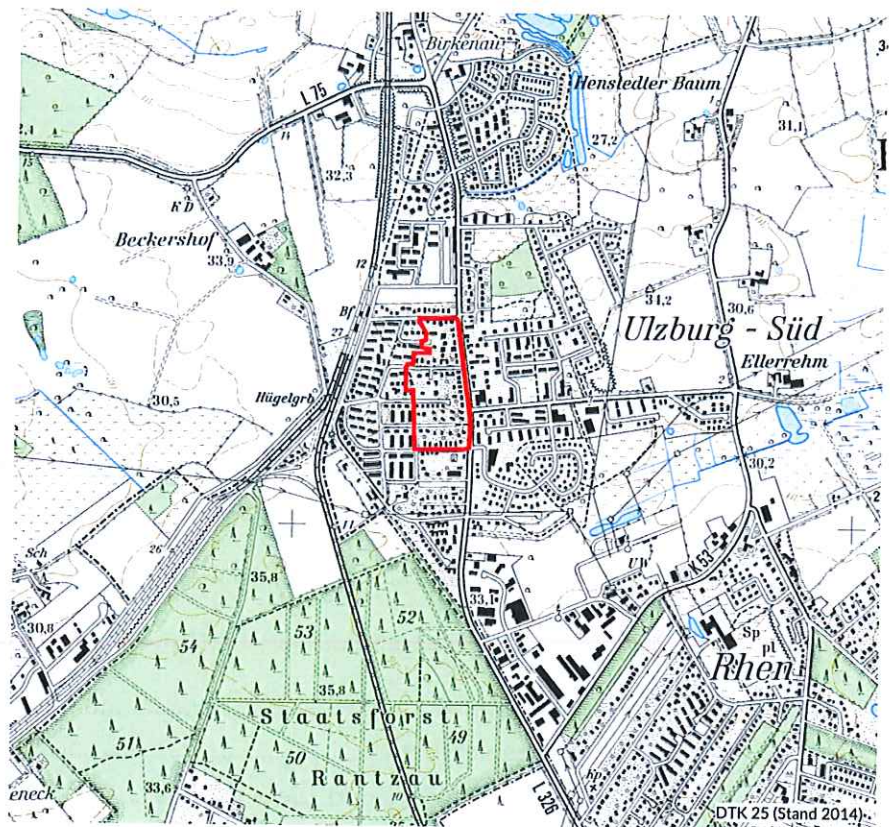


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 145 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für den Bereich:
„Ulzburg-Süd / Westlich Hamburger Straße“ für das Gebiet nördlich der Straße Adlerhorst –
südlich der Falkenstraße – westlich der Hamburger Straße – östlich der Bebauung Habichtstraße
im Ortsteil Ulzburg-Süd



Verfahrensstand des B-Plans:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Endgültige Fassung

(Sitzung der Gemeindevertretung am 11.12.2018)

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	2
1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung	2
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen	4
4 Städtebauliche Begründung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	9
4.4 Gestaltung	10
4.5 Verkehr.....	10
4.6 Grünordnung, Natur und Landschaft (<i>erstellt durch das Büro Landschaftsplanung Jacob</i>).....	11
4.7 Immissionen und Emissionen.....	16
4.8 Ver- und Entsorgung.....	17
4.9 Denkmalschutz und Altlasten	18
4.10 Städtebauliche Flächenbilanz.....	19
5 Bodenordnung	19
6 Kosten	19
7 Umweltbericht	19
7.1 Vorbemerkungen	19
7.2 Planungsinhalte und -ziele.....	19
7.3 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung.....	20
7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
7.5 Zusätzliche Angaben	23
7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

Anlagen:

- Grünordnerischer Fachbeitrag: Baumbestandsplan, Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, Oktober 2016
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan 145, Landschaftsplanung Jacob, November 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 145, Lärmkontor, Hamburg, Oktober 2017

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2014 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 145 für das Plangebiet „Ulzburg-Süd / Westlich Hamburger Straße“ für das Gebiet nördlich der Straße Adlerhorst – südlich der Falkenstraße – westlich der Hamburger Straße - östlich der Bebauung Habichtstraße im Ortsteil Ulzburg-Süd aufzustellen.

Für das Plangebiet gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan. Es befindet sich im sogenannten unbepflanzten Innenbereich, das heißt, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben bislang nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) beurteilt wird. Die Vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Hierüber entscheidet die Baugenehmigungsbehörde des Kreises Segeberg.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie der grünordnerische Fachbeitrag erfolgt durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.

1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich liegt zentral im Ortsteil Ulzburg-Süd. Er wird im Osten durch die Hamburger Straße, im Norden durch die Falkenstraße und im Süden durch die Straße „Adlerhorst“ begrenzt. Die westliche Grenze bilden die Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Falkenstraße, des Rebhuhnweges, des Galgenweges, des Meisenweges, des Lerchenweges sowie der Straße „Adlerhorst“.

Der Plangeltungsbereich ist vollständig bebaut. Die Bebauungsstruktur zeichnet sich durch Einfamilienhäuser in Form freistehender Einzelhäuser sowie in Form von Doppelhäusern aus. Es befinden sich einige wenige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet. Die Grundstücksgößen sind sehr unterschiedlich. Sie reichen von kleinen Doppelhausgrundstücken von rund 250 qm bis zu großen Einzelhausgrundstücken mit über 1.000 qm. Auch die Gestaltung der Gebäude ist sehr heterogen. Neben verklinkerten Häusern mit steilem Satteldach finden sich Häuser mit flachem Walmdach sowie Gebäude mit verputzten Fassaden und Pultdächern.

Die prägende Nutzung ist das Wohnen. Nur entlang der Hamburger Straße findet sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe.

Im Plangebiet stehen zahlreiche ortsbildprägende Bäume. Insgesamt ist die Grünstruktur eher durch eine typische Gartenbepflanzung charakterisiert.

Die Umgebung ist ebenfalls durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet. Die Bebauungsstruktur ist hier sehr heterogen. Es finden sich mehrgeschossige Zeilenbauten, einzelstehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Kettenhäuser. In einer Entfernung von rund 250 Metern in Richtung Westen befindet sich der AKN-Bahnhof „Ulzburg-Süd“.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von ca. 7,95 ha.

2 Anlass und Ziele

Anlass für den Bebauungsplan Nr. 145 ist der Wunsch der Gemeinde Henstedt-Ulzburg die weitere bauliche Entwicklung dieses Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zum AKN-Bahnhof „Ulzburg Süd“ über eine verbindliche Bauleitplanung zu steuern. Wie oben bereits dargelegt, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft. Nach § 34 BauGB „... ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ...“. Ob diese Voraussetzungen zutreffen, obliegt dem Ermessensspielraum der Baugenehmigungsbehörde. Es sind immer Einzelfallentscheidungen und die Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinden sind gering.

Es liegt ein Veränderungsdruck über dem Plangebiet, das zeigen auch die Bauvoranfragen der letzten Zeit. Das Gebiet profitiert von der Nähe des AKN-Bahnhofs. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die bauliche Entwicklung fortsetzen wird. Die teilweise sehr großen Grundstücke bieten ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial.

Grundsätzlich befürwortet die Gemeinde Henstedt-Ulzburg eine Innenentwicklung in Form einer baulichen Nachverdichtung oder eine Wiedernutzbarmachung von Grundstücken. Es hat sich aber in den letzten Jahren gezeigt, dass die gewünschte Nachverdichtung zu erheblichen Herausforderungen und nachbarschaftlichen Spannungen in den betroffenen Quartieren führt.

Vor diesem Hintergrund ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern und zu wahren. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange abgewogen werden. Durch die Festsetzungen zum Beispiel des Maßes der baulichen Nutzung wird ein städtebauliches Grundgerüst definiert, das eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht. Des Weiteren kann durch eine verbindliche Bauleitplanung das Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksteilen festgelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 möchte die Gemeinde Henstedt-Ulzburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die behutsame Nachverdichtung des Plangebietes schaffen. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Überplanung der vorhandenen Grundstücke mit Festsetzung von Wohnbauflächen
- Ausweisung von Baugrenzen unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes
- Festsetzung von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes
- Stärkung der Versorgungs- und der Wohnfunktion entlang der Hamburger Straße
- die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Lebensraumanprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Bäume sowie die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz

Dieser Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a BauGB aufgestellt, wonach zur *"Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen ..."* sind.

3 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist als Stadtrandkern I. Ordnung auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg eingestuft. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. (vgl. Regionalplan S-H, Planungsraum I, 1998, Ziff. 5.3).

Das starke Wachstum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg soll zukünftig fortgesetzt werden. Hierfür ist das Ortszentrum zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum zu entwickeln, um die zentralörtlichen Funktionen weiter zu stärken (vgl. Regionalplan S-H, Planungsraum I, 1998, Ziff. 5.6.2).

Auch der **Landesentwicklungsplan 2010** stärkt die Rolle der zentralen Orte und betont eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale und eine **stärkere Innenentwicklung**.

Der Bebauungsplan Nr. 145 ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 stellt der Flächennutzungsplan entlang der Hamburger Straße **Gemischte Bauflächen** und für den restlichen Bereich **Wohnbauflächen** dar.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Entlang der Hamburger Straße werden **Mischgebiete (MI 1 – MI 3)** gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Bereits heute findet sich in diesem Bereich entlang der Hamburger Straße eine Nutzungsmischung bestehend aus Wohnen, Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben und weiteren Gewerbebetrieben. Diese Nutzungsmischung soll sich weiter entwickeln können. Das Mischgebiet hat auch eine Versorgungsfunktion für die umgebenden Wohngebiete. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes will die Gemeinde die vorhandene Nutzungsmischung sichern und zugleich planungsrechtlich die Ansiedlung von weiteren Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben ermöglichen, die von der direkten Lage an der Hamburger Straße profitieren können. Die Versorgungsfunktion dieses Bereiches von Ulzburg-Süd kann durch die Festsetzung eines Mischgebietes langfristig gesichert werden. Aber auch die Wohnnutzungen an der Hamburger Straße sollen gesichert und langfristig gestärkt werden. Sie sind in einem Mischgebiet als gleichrangig mit Gewerbebetrieben anzusehen.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen „**Gartenbaubetriebe**“ und „**Tankstellen**“ werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet ausgeschlossen. Folgende Gründe sprechen für einen Ausschluss: Gartenbaubetriebe fügen sich auf Grund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht in die innerörtliche Lage ein und stehen der Idee einer baulichen Nachverdichtung entgegen. Eine Tankstellennutzung würde zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in dem Mischgebiet führen, da auch in den Abendstunden Verkehr angezogen wird. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass sich westlich an das Mischgebiet eine vorwiegende Wohnnutzung anschließt, die ebenfalls von einer Tankstellennutzung beeinträchtigt wäre.

In einem Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO **Vergnügungsstätten** (z. B. Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die der Erlaubnis nach § 33 i (Gewerbeordnung) GewO bedürfen, Nachtlokale jeglicher Art (z. B. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Diskotheken und Tanzlokale), Swingerclubs, Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit mehreren Videokabinen) allgemein zulässig, wenn sie in Teilen des Mischgebietes zugelassen werden, die von Gewerbe geprägt sind. Gemäß dem § 6 Abs. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten ausnahmsweise auch außerhalb von Gebieten zugelassen werden, die durch Gewerbebetriebe geprägt sind. Das heißt auch in Bereichen in denen gewohnt werden.

Weiterhin sind im Mischgebiet allgemein zulässig **Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie sonstigen Gewerbebetrieben und Nutzungen**, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind. Auch **Einzelhandelsbetriebe** in Form von **Sexshops** sind in einem Mischgebiet zulässig.

Die oben genannten Nutzungen stehen im Konflikt mit dem Ziel der Gemeinde, die Versorgungsfunktion im Bereich entlang der Hamburger Straße zu sichern und zu stärken sowie das Wohnen zu sichern und zu stärken. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass durch Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Sexshops Nutzungskonflikte mit den gewünschten Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sowie der

Wohnnutzung entstehen.

Es ist zu befürchten, dass es durch die Ansiedlung dieser Nutzungen zu städtebaulich negativen Auswirkungen kommen könnte. Diese Nutzungen führen aufgrund ihres Images zu einem Abwertungsprozess (Trading-Down-Prozess) des Gebietes bzw. verstärken diesen.

Oftmals treten die oben genannten Nutzungen in Konkurrenz zu Einzelhandelsnutzungen, da die Betreiber von Vergnügungsstätten und Bordellen eine höhere Mietzahlungsbereitschaft aufweisen. Hinzu kommt, dass aufgrund des Jugendschutzes diese Nutzungen in den Schaufenstern oder Fenstern einen Sichtschutz aufweisen müssen. Dieser Sichtschutz wirkt jedoch wenig einladend und kann dazu führen, dass die Bereitschaft der Bewohner sinkt, die noch vorhandenen Versorgungsnutzungen aufzusuchen. Insgesamt sinkt die Aufenthaltsqualität des Mischgebietes.

Bei den Vergnügungsstätten sowie Bordellen sind durch Ihre Öffnungszeiten in den Nachtstunden erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu befürchten. Auch der mit diesen Nutzungen verbundene nächtliche zu- und abfahrende Verkehr lässt eine erhebliche Beeinträchtigung erwarten.

Die Gemeinde sieht aufgrund der oben dargestellten Problemlagen einen städtebaulichen Handlungs- und Steuerungsbedarf. Vor diesem Hintergrund werden auf Grundlage des § 1 (5) u. (9) BauNVO die oben genannten Nutzungen in den Mischgebieten ausgeschlossen.

Entlang der Hamburger Straße finden sich einige **Fremdwerbeanlagen** in Form von Großplakatwänden. Aufgrund der Sichtbarkeit dieser Werbeanlagen und der verkehrlichen Bedeutung der Hamburger Straße ist zu befürchten, dass die Aufstellung weiterer Plakatwände zunehmen wird. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind Unterarten einer gewerblichen Nutzung und in Mischgebieten zulässig.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass diese großen Plakatwände eine städtebaulich störende Wirkung aufweisen und im Widerspruch zu den Zielsetzungen der Gemeinde stehen, die Mischgebiete im Plangebiet in ihrer Versorgungs- und Wohnungsfunktion zu stärken. In diesem Zusammenhang sind auch ein attraktives Ortsbild und eine Aufenthaltsqualität von großer Bedeutung. Eine Häufung von Fremdwerbeanlagen entlang der Hamburger Straße führt eben nicht zur gewünschten Attraktivität. Hinzu kommt, dass das Plangebiet in einem innerörtlichen Bereich liegt, der noch immer von Wohnnutzungen geprägt ist. Großplakatwände beeinträchtigen die Wohnnutzung.

Die Werbeanlagen sollen sich auf die Betriebe, die sich in den Mischgebieten finden, also **an der Stätte der Leistung, konzentrieren**. Die Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe vor Ort sollen für ihre Betriebe werben können; sie haben ein berechtigtes Interesse auf ihre Betriebe hinzuweisen. Die Werbeanlagen an der Stätte der Leistung werden von potenziellen Kunden besser wahrgenommen, weil diese nicht in Konkurrenz stehen zu den Fremdwerbeanlagen. Eine Reduktion der Fremdwerbung und eine Konzentration auf Werbeanlagen an der Stätte der Leistung kann langfristig zur einer Stärkung der Versorgungsfunktion beitragen. In der Abwägung der Belange gewichtet die Gemeinde den Wunsch der zulässigen Betriebe nach Werbung für ihren Betrieb höher als den Wunsch der Betreiber von Fremdwerbeanlagen diese an stark frequentierte Straßen aufzustellen.

Deswegen sieht die Gemeinde bei den Fremdwerbeanlagen für die Mischgebiet einen städtebaulichen Handlungs- und Steuerungsbedarf. Sie sollen auf der Grundlage des § 1

Abs. 9 BauNVO in den Mischgebieten ausgeschlossen werden. Es ist ein Überhandnehmen dieses Anlagentyps und ein Konflikt zu den gemeindlichen Zielsetzungen zu befürchten. „*Werbeanlagen für Fremdwerbung stellen als Unterart möglicher gewerblicher Nutzungen einen eigenständigen Anlagentypen und sind daher grundsätzlich einer Regelung nach § 1 Abs. 9 BauNVO zugänglich*“¹.

Mit dem Ausschluss von Fremdwerbeanlage kann insgesamt die Anzahl der Werbeanlagen in den Mischgebieten reduziert werden. Die Betreiber von Fremdwerbeanlagen können diese an anderer Stelle im Gemeindegebiet errichten. Die Zielsetzung, die Versorgungs- und Wohnfunktion im Bereich der Mischgebiete zu sichern und zu stärken rechtfertigt den festgesetzten Ausschluss der Fremdwerbeanlagen.

Allgemeine Wohngebiete

Für den restlichen Geltungsbereich werden **Allgemeine Wohngebiete** (WA 1 – WA 5) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier wird vorwiegend gewohnt. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten soll dieser Bereich auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die ausnahmsweise in einem WA-Gebiet zulässigen Nutzungen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Beide Nutzungen fügen sich nicht in die Wohnquartiere ein (s.o. die Begründung zu den Mischgebieten).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Gebäudehöhe bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Grundflächenzahl

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Somit besteht eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit für das Mischgebiet, das durch seine gewerblichen Nutzungen oftmals auch einen höheren Stellplatzbedarf aufweist. Eine städtebauliche Verdichtung entlang der Hamburger Straße ist sinnvoll und von der Gemeinde gewünscht.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine GRZ I -Berechnung (Hauptgebäude) vorgenommen. Die Grundflächenzahlen sind sehr unterschiedlich und reichen von einer sehr geringen Verdichtung von 0,10 bis zu einer höheren Verdichtung von 0,35. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange (Ausnutzung des Innenentwicklungspotentials, Grünerhalt, nachbarschaftliche Rücksichtnahme, Nähe zum AKN-Bahnhof) hat die Gemeinde Henstedt-Ulzburg für die Allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Eine GRZ von 0,3 bedeutet, dass 30 % des Grundstücks mit Gebäuden (inkl. Terrassen) überbaut und versiegelt werden dürfen. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass mit dieser GRZ das vorhandene Nachverdichtungspotential ausreichend ausgeschöpft wird, ohne dass die bisherige Bebauungsstruktur zu stark verändert wird. Diese GRZ ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung, die die nachbarlichen Belange berücksichtigt und keine städtebaulichen Spannungen erzeugt. Eine Nachverdichtung bis zu einer GRZ von 0,3 wird auch hinsichtlich der Nähe zum AKN-Bahnhof "Ulzburg-Süd"

¹ Urteil VHG Mannheim v. 16.04.2008 – 3 S 3005/06, zit. N. ZFBR 2017, 799

für sinnvoll erachtet. Die GRZ von 0,3 ermöglicht immer noch eine ausreichende Durchgrünung des Quartiers.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 128 "Adlerhorst" sowie der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 71, 1. Änderung "Nördlich Falkenstraße" setzen ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Geschossigkeit

Für das Mischgebiet entlang der Hamburger Straße wird unter Abwägung der öffentlichen (Ausnutzung des Innenentwicklungspotentials) und privaten Belange (nachbarschaftliche Rücksichtnahme) eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung. Mit einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung kann langfristig die dahinterliegende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen der Hamburger Straße geschützt werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – 3 und WA 5) wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Das Plangebiet ist heute überwiegend durch eingeschossige Gebäude geprägt. Vereinzelt finden sich zweigeschossige Gebäude.

Mit der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne dass hierfür erheblich mehr Boden versiegelt werden muss. In Kombination mit der festgesetzten Gebäudehöhe geht die Gemeinde davon aus, dass es nicht zu erheblichen Veränderungen der Bebauungsstruktur kommen wird. Eine Erhöhung der vorwiegenden Eingeschossigkeit um ein Vollgeschoss ist wegen der Nähe zum AKN-Bahnhof und der hohen Nachfrage nach Wohnraum städtebaulich gerechtfertigt und sinnvoll.

Für das WA4 am Fischers Privatweg wird eine Eingeschossigkeit entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt. Hier soll für die Grundstücke, die vom Fischers Privatweg erschlossen werden nur eine sehr behutsame Nachverdichtung möglich sein. Die Erschließungssituation mit dem privaten Fischers Privatweg, der nur einen geringen Straßenquerschnitt aufweist, lässt keine höhere Nachverdichtung zu.

Gebäudehöhe

Für die Mischgebiete wird eine Gebäudehöhe von 9 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung der gewünschten Zweigeschossigkeit.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 4 und WA5) wird eine Gebäudehöhe von 8 Metern festgesetzt. Diese Höhe reicht aus, um ein zweigeschossiges Gebäude mit einem flach geneigten Dach zu errichten. Mit dieser Gebäudehöhe können mögliche nachbarschaftliche Konflikte verhindert werden. Gebäude mit einer Höhe von 8 Metern fügen sich in die vorhandene Struktur ein. Die Nachverdichtung wird so behutsam vorgenommen.

Einen städtebaulichen Sonderfall bildet das WA3. Hierbei handelt es sich um eine Doppelhaussiedlung am Meisenweg, die eine große städtebauliche Einheitlichkeit aufweist. Die Doppelhäuser wirken wie aus einem Guss. Die Höhe der Bestandsgebäude liegt bei rund 9,25 Meter. Vor diesem Hintergrund wurde eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m. Somit soll langfristig gewährleistet werden, dass sich ein Neubau in die vorhandene Struktur einfügen kann. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 9,50 m erlaubt eine Flexibilität für die Ausführungsplanung.

Für technische Anlagen/Aufzüge kann die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu einem Meter überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist für die Objektplanung sinnvoll. Für Photovoltaikanlagen kann die Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m überschritten

werden, somit können die Anlagen in einem, für die Energieausbeute, sinnvollen Neigungswinkel aufgestellt werden, ohne die Dachansicht zu stark zu beeinträchtigen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich an den vorhandenen Hauptgebäuden und sollen auf den Grundstücken eine ausreichende Nachverdichtungsmöglichkeiten zulassen. Entlang der Erschließungsstraßen wurde ein Abstand von 5 Metern zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den überbaubaren Flächen definiert. Hierdurch soll sich eine großzügige Vorgartenzone entwickeln können, die frei von jeglicher Bebauung bleiben soll.

Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass die Garagen, die überdachten Stellplätze in Form von Carports sowie die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Die großen überbaubaren Flächen bieten hierfür ausreichend Spielraum. Offene Stellplätze sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,3 m sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze zulässig.

Am Fischers Privatweg konnten die 5 Meter nicht eingehalten werden, da hier die Bestandsbebauung bereits näher an der Wegefläche liegt.

In den hinteren Grundstücksteilen wurden die Baugrenzen in einem größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, sodass parallel zu den Erschließungsstraßen sogenannte „grüne Finger“ das Plangebiet durchziehen. Somit können Grünstrukturen langfristig erhalten bzw. sich entwickeln. Die „grünen Finger“ bilden einen grünen Gegenpol zu den großen überbaubaren Flächen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche bleiben langfristig frei von jeglicher Bebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die „grünen Finger“ sowie die Vorgartenzonen eingerahmt.

Bauweise

Die Bebauungsstruktur ist durch eine offene Bauweise geprägt. Das heißt, dass die Gebäude zu den Nachbargrundstücken einen Grenzabstand einhalten. Diese Struktur soll durch den Bebauungsplan Nr. 145 nicht verändert werden.

Für die **Mischgebiete** wird entsprechend der bestehenden Struktur eine **offene Bauweise** festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise darf die Länge der Gebäude 50 Meter nicht überschreiten. Die Länge der Gebäude soll in den Mischgebieten nicht eingeschränkt werden. Im Sinne der gewünschten Nachverdichtung sind längere Gebäude entlang der Hamburger Straße städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt. Langfristig können längere Gebäude parallel zur Hamburger Straße lärmschützende Wirkung für die westlich angrenzende Wohnbebauung entfalten. Damit jedoch die längeren Gebäude entstehen können, müssen mehrere Grundstücke erworben und bebaut werden.

Für die **Allgemeinen Wohngebiete** wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. In den WA-Gebieten sollen die Gebäudelängen maximal 20 Meter betragen. Somit soll gewährleistet werden, dass keine maßstabsprengenden Gebäude in den Wohngebieten entstehen, die die Bebauungsstruktur zu stark verändern könnten. Es muss jedoch wie in der offenen Bauweise eine Grenzabstand eingehalten werden.

Entsprechend der vorhandenen Struktur wurde festgesetzt, dass nur **Einzel- und Doppelhäuser** in den allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Hausgruppen in Form von Reihenhäusern finden sich nicht im Geltungsbereich und würden die Bebauungsstruktur

auch stark verändern.

Eine Reihenhausbebauung findet sich erst westlich angrenzend an das Plangebiet.

4.4 Gestaltung

Im Bebauungsplan wird nur ein gestalterischer Rahmen festgesetzt. Die Gestaltung der Außenfassaden und der Dachformen ist heute schon im Gebiet sehr heterogen.

Die Dachlandschaft prägt sehr stark das Ortsbild. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass bei Dächern ab einer Neigung von über 21° die Dachpfannen nur in roten, rotbraunen oder schwarzen/anthraziten Farbtönen zulässig sind. Bei einer Dachneigung von über 21° ist von einer größeren Wahrnehmung des Daches und Wirkung auf das Ortsbild auszugehen. Mit diesen Festsetzungen werden gestalterische Experimente mit blauen oder grünen Dächern, die sich in keinster Weise in das Ortsbild einfügen, verhindert.

Um ein einheitliches Bild der baulichen Anlagen zu erhalten, sind die Garagen im gleichen Material wie die Hauptgebäude zu errichten.

4.5 Verkehr

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hamburger Straße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Von der Hamburger Straße gehen die Falkenstraße, der Galgenweg und die Straße Adlerhorst ab und erschließen die Wohngebiete. Der Meisenweg ist als Sackgasse ausgebaut. Der Fischers Privatweg ist über einen Fuß- und Radweg an die Hamburger Straße angebunden.

Die Falkenstraße, der Galgenweg und die Straße Adlerhorst werden als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Der Meisenweg, als reine Anliegerstraße, wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt. Der Fischers Privatweg ist eine Privatstraße, die nicht öffentlich gewidmet ist. Damit auch weiterhin eine Befahrung durch Ver- und Entsorger und Rettungsfahrzeuge möglich ist und die Allgemeinheit diesen als Verbindungsweg zur Hamburger Straße weiterhin uneingeschränkt nutzen kann, wird der Fischers Privatweg mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger, Rettungsfahrzeuge und der Allgemeinheit belegt.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den Grundstücken untergebracht werden, damit die Erschließungsstraßen nicht unnötig durch den ruhenden Verkehr belastet werden und der Parkplatzdruck nicht weiter zunimmt. Um diese Zielrichtung im Gemeindegebiet umsetzen zu können, hat die Gemeinde Henstedt-Ulzburg für das gesamte Gemeindegebiet auf der Grundlage des § 84 der Landesbauordnung (LBO) im Juli dieses Jahres eine Stellplatzsatzung beschlossen. Gemäß der Satzung ist bei einer Wohneinheit mit einer Größe von weniger als 50 qm ein Stellplatz und bei einer Größe von über 50 qm zwei Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. In den textlichen Festsetzungen erfolgt ein Hinweis auf die Stellplatzsatzung.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der AKN-Bahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich. Er ist in fünf bis zehn Minuten zu erreichen. Vom AKN - Bahnhof gehen die Züge in Richtung Hamburg, Norderstedt und Neumünster. Die Anbindung an den ÖPNV kann somit als sehr gut umschrieben werden.

Die AKN als Betreiberin der Linie weist auf folgendes hin:

„Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu kommen auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.“

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Landeseisenbahnverwaltung, weist in diesem Zusammenhang auf folgende Punkte hin:

„Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.“

Im Süden des Plangebietes an der Hamburger Straße liegt die Bushaltestelle "Ulzburg-Süd Hogenmoor". Diese wird von der Buslinie 616 angefahren. Im Norden des Plangebietes, ebenfalls an der Hamburger Straße, befindet sich die Bushaltestelle "Ulzburg Süd - Suhlenkamp", die von den Buslinien 616, 593 und 293 angefahren wird.

4.6 Grünordnung, Natur und Landschaft (erstellt durch das Büro Landschaftsplanung Jacob)

Aufgrund der Innenbereichssituation und des bereichsweise umfangreichen Baumbestands beschränkt sich der grünordnerische Fachbeitrag für den Bebauungsplan 145 auf die Bestandsaufnahme und Bewertung des relevanten Baumbestands sowie die Formulierung von differenzierten Maßnahmen zum Baumschutz und Baumerhalt in Abstimmung mit den überbaubaren Flächen. Dabei sind die Vorgaben der gemeindlichen Baumschutzsatzung zu beachten.

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen bzw. angesichts der aktuellen Grundstücksausnutzungen werden die Festsetzungen des B-Plans 145 voraussichtlich zu weitergehenden Über- und Unterbauungen und Bodenversiegelungen führen. Unter der Voraussetzung der Entwicklung im Innenbereich entfällt allerdings die Ausgleichspflicht.

Unberührt davon sind jedoch die unvermeidbaren Eingriffe in den nach gemeindlicher Satzung geschützten Baumbestand, in die besonders ortsbildprägenden und eingriffsgeschützten Bäume gemäß § 14 (1) BNatSchG sowie nach artenschutzrechtlichen Maßgaben. Diese sind im Zusammenhang mit den nachfolgenden Genehmigungsebenen zu regeln.

Ausgangssituation / Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 145 westlich der Hamburger Straße sind die betroffenen Grundstücke bereits bebaut und zu überwiegenden Wohnzwecken mit Gärten genutzt. Deutlich gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe sind direkt an der

Hamburger Straße vorzufinden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang und der vorhandenen baulichen Nutzungen sind die naturräumlichen Gegebenheiten weitgehend überformt, so dass die anstehenden Böden in ihren natürlichen Eigenschaften verändert sind. Lediglich auf den unbebauten Grundstücksflächen sind die Bodenfunktionen noch vergleichsweise uneingeschränkt. Ihre Bedeutung für den Naturschutz ist jedoch von allgemeiner Art, besondere Standortbedingungen sind nicht gegeben. Auch der Wasserhaushalt ist nutzungsbedingt beeinflusst, indem der Oberflächenabfluss nur auf Teilflächen versickert, ansonsten aber über die Kanalisation in die Vorflut abgeleitet wird.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch geprägt. Es dominieren Rasenflächen und Ziergehölze mit nur wenigen älteren Einzelbäumen und flächigen Nadelgehölzflächen. Angesichts der Biotop- und Habitatausstattung und infolge der zulässigen Wohnnutzung kommt den derzeit noch unbebauten Flächen nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Lediglich die vorhandenen Großbäume stellen nennenswerte Biotop- und Habitatstrukturen dar, die als Lebensstätten für die heimische Tierwelt geeignet sind.

Der Grünbestand des Plangebietes wurde im Oktober 2016 auf der Grundlage des Vermessungsplans kartiert und im Baumbestandsplan dokumentiert. Dabei wurde der Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg festgestellt und diese Bäume herausgestellt.

Die Erfassung des Baumbestandes stellt gegenwärtig noch keine baumgutachterliche Bewertung dar, sondern die getroffene Darstellung des geschützten Baumbestandes erfolgte lediglich durch Inaugenscheinnahme vor Ort und nach Maßgabe der Baumschutzsatzung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der maßgebliche wertvolle Baumbestand sowohl auf den rückwärtigen Gartengrundstücken und den Grundstücksrändern der vorwiegenden Einzelhausbebauung als auch dem straßenseitigen öffentlichen Raum zugewandt befindet.

Dabei handelt es sich in den Gartenbereichen und straßenraumzugewandt zumeist um Einzelbaumexemplare oder Baumgruppen (vorwiegend Ahorn, Buche, Eiche, Rosskastanie, Hainbuche, Robinie, Lärche), die Kronendurchmesser von bis zu 16 m aufweisen. Diese Bäume unterliegen den Vorschriften der aktuellen Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Die Abschätzung der für die Belange des Artenschutzes relevanten Artvorkommen erfolgt auf Grundlage einer Datenrecherche, einer Ortsbegehung und der festgestellten Biotop- und Habitatausstattung im Plangebiet. Im Fokus standen dabei besonders die Altbaumbestände und die vorhandenen Gebäude im Hinblick auf Fledermaus- und Vogelbesatz (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung).

Im Ergebnis sind im Großbaumbestand und den vorkommenden Gebäuden potenzielle Tagesverstecke, Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse grundsätzlich anzunehmen. Im Hinblick auf die Artengruppe Vögel ist überwiegend mit Gehölz- und Gebüschbrüter-Arten sowie an Gebäuden brütenden Arten zu rechnen.

Für das innerörtliche Landschaftsbild haben die vorkommenden Großbäume, insbesondere die straßenzugewandten, im Zusammenhang mit den bestehenden Gärten eine besondere Bedeutung.

Schutzansprüche

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg verfügt über eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (vom 15.11.2011). Geschützt sind Bäume der Gattungen Ahorn, Buche, Eberesche, Eibe, Eiche, Esche, Ginkgo, Hainbuche, Kastanie, Lärche, Linde, Platane, Robinie, Ulme, Walnuss und Weißdorn mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Für alle geschützten Bäume gilt, dass nicht nur ihr Fällen, sondern auch alle Handlungen verboten sind, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der betreffenden Bäume führt.

Von den insgesamt 67 erfassten Bäumen fallen 49 Bäume unter den Schutz dieser Satzung.

Ferner sehen die Naturschutzgesetze einen allgemeinen Schutz der Pflanzen und Tiere in § 39 Abs. 5 BNatSchG vor.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb bestehender Natura 2000-Gebiete (FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete). Die nächstgelegenen Schutzgebiete Vogelschutzgebiet *Alsterniederung 2226-401* und FFH Gebiet *Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor 226-391* befinden sich in mehr als 1 km Entfernung zum Plangebiet in östlicher Richtung und haben keine Relevanz.

Eingriffssituation und Grünordnerische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen zur Verdichtung des Bestands des Wohnquartiers zwischen der Hamburger Straße und der AKN-Bahn werden weitergehende Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild/Ortsbild ausgelöst.

Bedingt durch das städtebauliche Erfordernis der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung ist es notwendig, Festsetzungen zu treffen, die das Recht einer weitestgehend gleichmäßigen baulichen Entwicklung auf allen im Geltungsbereich eingeschlossenen Grundstücken ermöglichen. Im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand mit besonderem Schutzstatus würde dessen umfassender Erhalt jedoch dazu führen, dass einige Grundstücke nach Abgang der Baukörper nicht mehr angemessen bebaubar wären.

Die grünordnerischen Ziele sind im Hinblick auf die vorliegende Innenentwicklung mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf den Gehölzbestand und die artenschutzrechtlichen Belange auf den Schutz des wertvollen Baumbestandes als Lebensräume (Biotop- und Artenschutz), aufgrund der kleinklimatischen Funktionen sowie zur Einbindung von Neubauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild ausgerichtet.

Die erforderlichen grünplanerischen Maßnahmen werden über entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil B konkretisiert, die nachfolgend erläutert werden. Auf die Erstellung eines eigenständigen Grünordnerischen Entwurfsplan wurde verzichtet.

Erhaltungsgebote

Die Erhaltungsgebote für Bäume im B-Plan sind für sämtliche gesetzlich geschützten Bäume der Baumschutzsatzung getroffen worden. In Teilen sind Ausgrenzungen aus den überbauten Flächen erfolgt.

Infolge der überlagernden Festsetzung der Baugrenzen mit den künftig zu erhaltenden Bäumen ist bei anstehenden Bauvorhaben entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung darzulegen, welche als zu erhalten festgesetzten Bäume gemäß Bebauungsplan vorhanden und welche Bäume zugunsten des Bauvorhabens gefällt werden müssen. Dies hat unter entsprechender Darlegung der Gründe zu erfolgen.

Erforderliche Eingriffe und deren Ausgleich sind dann als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen. So kann die Gemeinde sicherstellen, dass bei Fällung der festgesetzten Einzelbäume entsprechende Ersatzpflanzungen umzusetzen sind. Die Gemeinde behält sich vor, die Anpflanzung des Ersatzes außerhalb des Geltungsbereiches im öffentlichen Raum umzusetzen. Somit ist sichergestellt, dass die Bäume zukünftig durch die Gemeinde gepflegt und erhalten werden.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass zur langfristigen Sicherung des wertvollen Baumbestandes innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich plus 1,5m) der zu erhaltenden Bäume grundsätzlich Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. Bei Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass sie durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen geschützt und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freigehalten werden. Dabei sind die einschlägigen Schutzvorschriften (DIN 18920, RAS-LP-4) zu berücksichtigen. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

In Einzelfällen sind in den Vorgartenflächen aus Gründen des Ortsbilds festgesetzten Bäume durch künftige Ausbau-/Neubaumaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück grundsätzlich in ihrem Standort gefährdet. Denn bereits heute ragen vereinzelt Gebäudeteile in die vorhandenen Baumkronen hinein. An diesen Engpässen sind besondere Baumschutzmaßnahmen erforderlich, um den vorhandenen Baumbestand während der Bauphase nicht zu schädigen und darüber hinaus seine Standortsicherheit, auch aus verkehrstechnischer Sicht, langfristig zu erhalten. Daher sollen baubedingt erforderliche Schnitt- und Erhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungen im Stammbereich ausschließlich durch einen qualifizierten Baumgutachter durchgeführt werden. Zusätzlich ist vor Baubeginn ein Baustelleneinrichtungsplan mit Darstellung der konkreten Baumschutzmaßnahmen für diese betroffenen Bäume durch einen Landschaftsarchitekten anzufertigen.

Zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet werden verbindliche Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender Bäume gemacht. Angesichts der hohen Wertigkeit und des teilweise hohen Alters des Baumbestandes ist als Ersatzpflanzungsformel festgelegt, dass Bäume in einer Mindestqualität von Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 18-20 cm Stammumfang zu verwenden sind, damit auch im Falle der Änderung oder Aufhebung der Baumschutzsatzung der Ersatz geregelt ist. Die Ersatzpflanzungen für die ggf. entfallenden Bäume sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung zu realisieren.

Die Ersatzpflanzungen für die bei Vorliegen einer Baugenehmigung zulässigen Baumverluste sind an anderer geeigneter Stelle des Grundstücks, vorzugsweise im Bereich zur öffentlichen Straße durchzuführen. Ist kein sinnvoller Ort auf dem Grundstück zu finden, ist der Ersatz ausnahmsweise an anderer Stelle in der Gemeinde auf öffentlichem Grund zu leisten.

Anpflanzungsgebote

Da es sich bei den Grundstücken im Plangebiet, abgesehen vom Straßenraum, ausschließlich um private Flächen handelt, ist die Festsetzung von Baumpflanzungen mit Ausnahme von grundsätzlichen Ersatzpflanzungen für den Verlust als zu erhalten festgesetzter Bäume nicht vorgesehen. Erforderliche Ersatzpflanzungen für zur Fällung beantragte Bäume werden im Rahmen des Bauantrages geprüft und festgelegt.

Zur weiteren Durchgrünung des Wohngebietes sind Vorgaben formuliert, um freistehende Müllboxen/ Müllsammelbehälter, soweit sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind, einzugrünen.

Ferner ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen in einer Mindestqualität von Hochstamm, mind. 16-18 cm Stammumfang festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft Grundstücke, auf denen bei entsprechender Mindestgröße z.B. vier oder sechs Wohneinheiten entstehen können und bei denen der ruhende Verkehr zusammenhängend untergebracht wird.

Diese getroffenen Festsetzungen sind lediglich im Hinblick auf Neubauvorhaben umzusetzen und gelten nicht als rückwirkende Begrünungsformeln für den Bestand.

Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kleinklima ist das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das für Grundstückszufahrten und Stellplätze erforderliche Maß zu beschränken, wobei die Zufahrten möglichst zu bündeln sind. Gemeinsame Zufahrten können allerdings aufgrund des unterschiedlichen Bauinteresses der einzelnen Eigentümer noch nicht festgesetzt werden. Die Herstellung dieser Flächen ist mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vorzunehmen. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG sind die Festsetzungen des B-Plans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Die Abschätzung der für die Planung relevanten Artvorkommen erfolgt auf Grundlage einer Datenrecherche, einer Ortsbegehung und der festgestellten Biotop- und Habitat-ausstattung im Plangebiet. Für die ermittelten Arten erfolgt eine Einschätzung, ob bei Umsetzung der Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG sind nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen (Artenschutzrechtliche Prüfung, LP Jacob, November 2017). Eine Relevanz ergibt sich für Fledermäuse und Brutvögel. Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig, die als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden:

- *Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 39 (5) BNatSchG nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.*

- *Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm und potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse nur zwischen dem 1.12. und dem 28.2.*
- *Bäume mit Stammdurchmessern über 30 cm und potenziellen Fledermausquartieren nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fledermaussachverständigen, weitere Details im Text.*
- *Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 01.04 bis 31.07. bzw. innerhalb dieser Frist nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrissgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Im Zweifelsfall ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen. Bei bedeutenden Quartieren sind Ausgleichsmaßnahmen vorab durchzuführen.*

Weitere darüber hinausgehende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten. Bei Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen kommt es nicht zu einer Verletzung der Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG.

4.7 Immissionen und Emissionen

Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm von der Hamburger Straße konfrontiert. Es wurde durch das Büro Lärmkontor eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die kommt zu folgendem Ergebnis kommt:

„Die Ermittlung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 „Ulzburg Süd / Westlich Hamburger Str.“ ergab Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV /4/ im Tag- und Nachtzeitraum. Die 16. BImSchV wurde dabei als Grenze des Ermessensspielraumes bezüglich der Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen.

Als Hauptlärmquelle ist der Straßenverkehrslärm der Hamburger Straße zu be- nennen. Der Schienenverkehrslärm trägt aufgrund des höheren Abstandes nur punktuell und un- wesentlich zu den Überschreitungen bei. Mit Beurteilungspegeln tagsüber von 64-70 dB(A), verursacht durch den Gesamtverkehr, werden die Im- missionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tagzeitraum maximal um bis zu 6 dB überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A)) werden maximal um bis zu 10 dB überschrit- ten. In einem Fall erreichen die Beurteilungspegel tagsüber den Wert von 70 dB(A), was ein Erreichen der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffas- sung darstellt. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 7 dB überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (50 dB(A)) werden um bis zu 11 dB überschritten. Zudem wird die Schwelle der Gesund- heitsgefährdung (60 dB(A) nachts) um 1 dB überschritten.

Die Analyse des Verkehrslärms ergab somit im Bereich des Mischgebietes im Bebau- ungsplan Nr. 145 einen schalltechnischen Konflikt, den es durch die in Kapitel 7 disku- tierte(n) Maßnahme(n) des Schallschutzes innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes zu bewältigen gilt. Die dazu benötigten Lärmpegelbereiche können der Anlage 4 dieses Gutachtens entnommen werden. Bezüglich der Überschreitungskorridore findet sich für die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags /50 dB(A) nachts) und der Schwelle der Gesundheitsgefährdung (nach geltender Rechtsauffassung bei 70 dB(A) tags/ 60

dB(A) nachts) eine gesonderte Darstellung der relevanten Isophonen in Anlage 5a und b.“

Zum Schutz der Wohnnutzung im Mischgebiet wurden Lärmfestsetzungen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan übernommen worden sind.

Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt wegen der potentiell gesundheitsgefährdenden Lärmpegel an der Hamburger Straße vor, die Baugrenze mit einem Mindestabstand von 20 m zur Straßenmittellachse der Hamburger Straße festzusetzen.

Die Gemeinde wird nach der Belangabwägung der Empfehlung nicht folgen. Mit dem Bebauungsplan soll eine behutsame Nachverdichtung und städtebauliche Entwicklung in einer innerörtlichen Lage ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund wurde zwar ein Abstand zur Hamburger Straße bei der Festsetzung der Baugrenze eingehalten; die Bestandsbebauung sollte aber innerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Der Abstand zur Straßenmittellachse der Hamburger Straße beträgt an der engsten Stelle 13 Meter und an der breitesten Stelle über 20 Meter.

Die Umsetzung des 20 Meter Abstandes hätte zur Folge gehabt, dass einige Grundstücke nicht mehr sinnvoll bebaubar wären.

Weitere Details sind der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage zu entnehmen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg sichergestellt. Dieser weist auf folgende Punkte hin:

- Die im B-Plan vorhandenen Trinkwasserleitungen dürfen nicht überplant oder überbaut werden.
- Notwendige Umlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers.
- Auf das DVGW Merkblatt GW 125 wird hingewiesen.

Zwischen der Hamburger Straße und dem Meisenweg verläuft eine bestehende Trinkwasserhauptleitung über Privatgrundstücke. Da ein Anschlusszwang besteht, wurde sie nachrichtlich in den Bebauungsplan im Bereich der privaten Grundstücke gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als unterirdische Trinkwasserhauptleitung übernommen.

Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet des Regenrückhaltebeckens "Birkenau Ost". Die Oberflächenentwässerung ist somit sichergestellt. Zukünftig soll bei Neubauten zum Schutz des Wasserhaushalts das anfallende Oberflächenwasser dem heutigen Stand der Technik entsprechend so weit wie möglich auf den Grundstückflächen versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und die Versickerung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entsorgungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (als Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn) gewährleistet. Der Plangeltungsbereich kann an dieses angeschlossen werden.

Gas- / Wärmeversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (als Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn). Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Dazu muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der "unteren Wasserbehörde" des Kreises Segeberg beantragt werden

Abfallbeseitigung

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

Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch das bestehende Netz der Deutschen Telekom AG oder anderer Anbieter sichergestellt.

Belange des Brandschutzes

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit 96 m³/h gem. Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt. Die Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr und die Landesbauordnung sind zu berücksichtigen

4.9 Denkmalschutz und Altlasten**Altlasten**

Der Gemeinde liegen keine Kenntnisse über eine Altlast oder einen Altlastenverdacht im Plangebiet vor.

Denkmalschutz

Zurzeit liegen keine Kenntnisse über Bodendenkmale im Einflussbereich des Plangebietes vor. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Es wird auf den § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein hingewiesen.

4.10 Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in ha
Mischgebiet	1,54
Allgemeine Wohngebiete	5,92
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,34
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberechtigter Bereich	0,15
Geltungsbereich gesamt	7,95

5 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

6 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg Planungskosten.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung Jacob erstellt und folgt auf den nächsten Seiten.

7.1 Vorbemerkungen

Für den Bebauungsplan Nr. 145 sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

7.2 Planungsinhalte und -ziele

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame städtebauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der ökologischen Belange, besonders des

Baumbestandes, zu schaffen. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Überplanung der vorhandenen Grundstücke mit Festsetzung von Wohnbauflächen,
- Ausweisung von Baugrenzen unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes
- Festsetzung von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes
- die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Lebensraumansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Bäume sowie die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz

7.3 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 trifft für das Plangebiet die Darstellung gemischter Bauflächen und Wohnbauflächen.

Aus Sicht des Landschaftsplans ergeben sich keine landschaftsplanerische Vorgaben.

Für den überwiegenden Teil des vorkommenden Baumbestandes gelten die Vorschriften der aktuellen Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 (1) LNatSchG kommen im Plangebiet nicht vor.

Besondere Anforderungen ergeben sich 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).

7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind lediglich die über

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

Prognose bei Durchführung der Planung

Angesichts der bereits zulässigen Bebaubarkeit der Innenbereichsflächen und der vergleichsweise geringfügigen Nutzungs- und Flächenerweiterung liegen die zu erwartenden Umweltauswirkungen vor allem im Bereich der Lärmbelastungen von der Hamburger Straße für das Schutzgut Mensch sowie den versiegelungsbedingten Folgen für den örtlichen Baumbestand durch die Nachverdichtungen im bestehenden Wohn-/Mischgebiet.

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 keine beurteilungsrelevanten Veränderungen durch die geplante Flächenausweisung und die Gebietsfestsetzungen des Wohn- und Mischgebietes eintreten.

Die geplanten Wohn- und Mischgebietsflächen befinden sich jedoch im Einflussbereich der *Hamburger Straße* und der Schienenstrecke der AKN. Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005/2/ sowie der Grenzwert der 16. BImSchV/4/ im Tage- und Nachtzeitraum im Bereich des Mischgebietes an der Hamburger Straße überschritten werden. Als Hauptlärmquelle zählt der Straßenverkehrslärm der Hamburger Straße, der Schienenverkehrslärm trägt nur unwesentlich zur Erhöhung bei. Besondere Anforderungen an die Umweltvorsorge ergeben sich durch die bestehenden lärmrelevanten Vorbelastungen der Hamburger Straße im Osten.

Durch die Lärmemissionen des durch den Bebauungsplan induzierten Verkehrs ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Umweltvorsorge.

Aus Sicht des Schutzgut **Bodens** führt die städtebauliche Steuerung des überplanten Innenbereiches zu keiner erstmaligen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen. Es findet auf Teilgrundstücken nur eine geringe zusätzliche Bebauung statt. Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden wie folgt zu bewerten: Die anstehenden Böden haben nur eine mittlere Ertragsfähigkeit, ein mittleres Retentionsvermögen für Wasser, zudem auch eine mittlere Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit der vorherrschenden Böden als mäßig einzustufen. Sie haben insgesamt 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 bestehenden Versiegelung und der einzuhaltenden Standards bei der Behandlung des Oberflächenabflusses durch die 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 die lokalklimatisch bedeutsamen Bäume zum Großteil erhalten bleiben, sind für das Schutzgut **Klima** keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Betroffenheit des Schutzguts **Luft** ist in Abhängigkeit von etwaigen Mehrverkehren zu beurteilen. Vor dem Hintergrund der nur geringen zusätzlichen Wohneinheiten werden keine Mehrbelastungen von erheblichem Ausmaß angenommen.

Für die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt** geht bei Durchführung der geänderten Planung ein Teil der noch unbebauten Gartenflächen zugunsten der baulichen Innenverdichtung verloren. Für die entfallenden Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen im Sinne der örtlichen Baumschutzsatzung durchzuführen. Insgesamt kommt es auch aus Sicht der biologischen Vielfalt bei Durchführung der Planung nur zu geringen Beeinträchtigungen der bereits bebauten Innenbereichssituation, da lediglich gärtnerische Flächen betroffen sind.

Die **artenschutzrechtlichen Bestimmungen** des § 44 (1) BNatSchG können durch Einhaltung der geltenden Fällverbotsfristen sowie Fristen für den Gebäudeabriss eingehalten werden. Artenschutzrechtliche Konflikte werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen somit nicht ausgelöst.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Landschaft** tritt mit der Planänderung keine wesentliche Veränderung der bereits bebauten Situation des Wohn-/Mischgebietes und daraus folgende wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ein. Eine bauliche Entwicklung ist bereits nach dem geltenden Recht zulässig. Die zusätzliche Bebauung entspricht der Ortstypik. Maßgeblich und positiv zu werten ist der Erhalt des örtlich geschützten Baumbestandes im Sinne der Baumschutzsatzung.

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

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

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des B-Plans 145 würden die vorhandenen Nutzungen weiterhin Bestand haben. Weitergehende bauliche Entwicklungen sind im Innenbereich bauordnungsrechtlich zulässig.

Wesentliche Unterschiede und Änderungen zwischen der Planung und der Nichtdurchführung der Planung sind nicht festzustellen. Der Bebauungsplan verfolgt lediglich die städtebauliche Steuerung der Entwicklung des Gebietes, was gegenwärtig so nicht erfolgen würde.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Hinsichtlich der schalltechnischen Konfliktsituation im Bereich des Mischgebietes durch den Verkehrslärm der Hamburger Straße Lärmsituation für den Menschen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die im Schallgutachten genannten Maßnahmen:

- Abstandsgebot § 50 BImSchG
- aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
- Herabsenken der zul. Höchstgeschwindigkeit auf der Hamburger Straße bzw. Anpassung des Straßenbelags

stellen sich für den Bebauungsplan als nicht praktikabel dar. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die eine schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden/Fenster umfassen.

Die Mehrversiegelung und nutzungsbedingte Flächeninanspruchnahme wird durch die

Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten für Zufahrten sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächengröße begrenzt. Darüber hinaus soll der Oberflächenabfluss vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Damit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert.

Aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht sind zur Vermeidung und Minimierung von grundsätzlichen Eingriffen in den Gehölzbestand spezifische Fällverbotsfristen zwischen dem 01. März und dem 30. November zu berücksichtigen. Der Abriss von Gebäuden ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln nur nach vorheriger Begutachtung durchzuführen. Zusätzlich sind Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume während des Baubetriebs sowie auch dauerhaft formuliert.

Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich handelt, erübrigt sich eine Prüfung von Standortalternativen. Die Alternativen bezüglich des Lärmschutzes wurden oben bereits genannt.

7.5 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG, LP Jacob 2017).

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (LÄRMKONTOR GmbH, 2017), in der u.a. die durch den Straßen- und Schienenverkehr der AKN verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet aufgezeigt und bewertet wurden. Darin wurden jeweils alle aktuell geltenden Gesetze, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Regelvorschriften sowie alle verfügbaren projektbezogenen Quellen und Unterlagen berücksichtigt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

Maßnahmen zur Überwachung

Unter Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind mit der Aufstellung 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.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufstellungsgrund für den Bereich des Bebauungsplans 145 ist es, die planungsrechtli-

chen Voraussetzungen für eine gesteuerte, weitergehende bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebietes in direkter Nähe zum AKN-Bahnhof „Ulzburg Süd“ zu schaffen. Die teilweise sehr großen Grundstücke bieten ein Nachverdichtungspotential, daher soll über die verbindliche Bauleitplanung eine behutsame städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes erfolgen.

Die Umweltauswirkungen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, baulichen Zulässigkeiten und Vorbelastungen des Plangebiets beurteilt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eines Wohn- und Mischgebietes sowie die festgelegten Ausnutzungsziffern führen dabei nicht zu einer wesentlichen Veränderung des bestehenden Zustandes, da der Ausnutungsgrad sich nur vergleichsweise geringfügig erhöht. Infolgedessen sind im überwiegenden Teil die Umweltschutzgüter nicht betroffen, da nur vergleichsweise geringfügige Eingriffe durch die Festsetzungen vorbereitet werden.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen umfassen vor allem die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften, haben unter Berücksichtigung der verhältnismäßig geringen Größe der beanspruchten Flächen, der Lage im Siedlungsgebiet, der nur durchschnittlichen natürlichen Ausstattung und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aber nur eine geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Im Wesentlichen beschränken sich die Umweltauswirkungen auf den geschützten Großbaumbestand und die Lärmsituation an der Hamburger Straße. Bedingt durch das städtebauliche Erfordernis der Innenentwicklung ist bei anstehenden Bauvorhaben entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung darzulegen, welche als zu erhalten festgesetzten Bäume gemäß Bebauungsplan vorhanden und welche Bäume zugunsten des Bauvorhabens gefällt werden müssen.

Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen können durch entsprechende Einhaltung von Verbotsfristen ausgeschlossen werden, so dass durch die Vorhaben des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans eintreten.

Die spezifische Abgrenzung der Baufelder führt aus Sicht des Baumschutzes zu einer Minimierung der Eingriffe.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen, Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeiten, den Ausschluss versiegelnder Oberflächenbeläge und die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Verbotsfristen für Gehölzfällungen und den Gebäudeabriss getroffen.

Unvermeidbare Verluste von Einzelbäumen sind auf der nachfolgenden Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen und auszugleichen.

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. Es ergaben sich keine Planungsalternativen, die zu geringeren Umweltauswirkungen führen würden.

Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist nicht gegeben.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am **11.12.2018** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **03. Jan. 2019** Siegel



.....
(Der Bürgermeister)