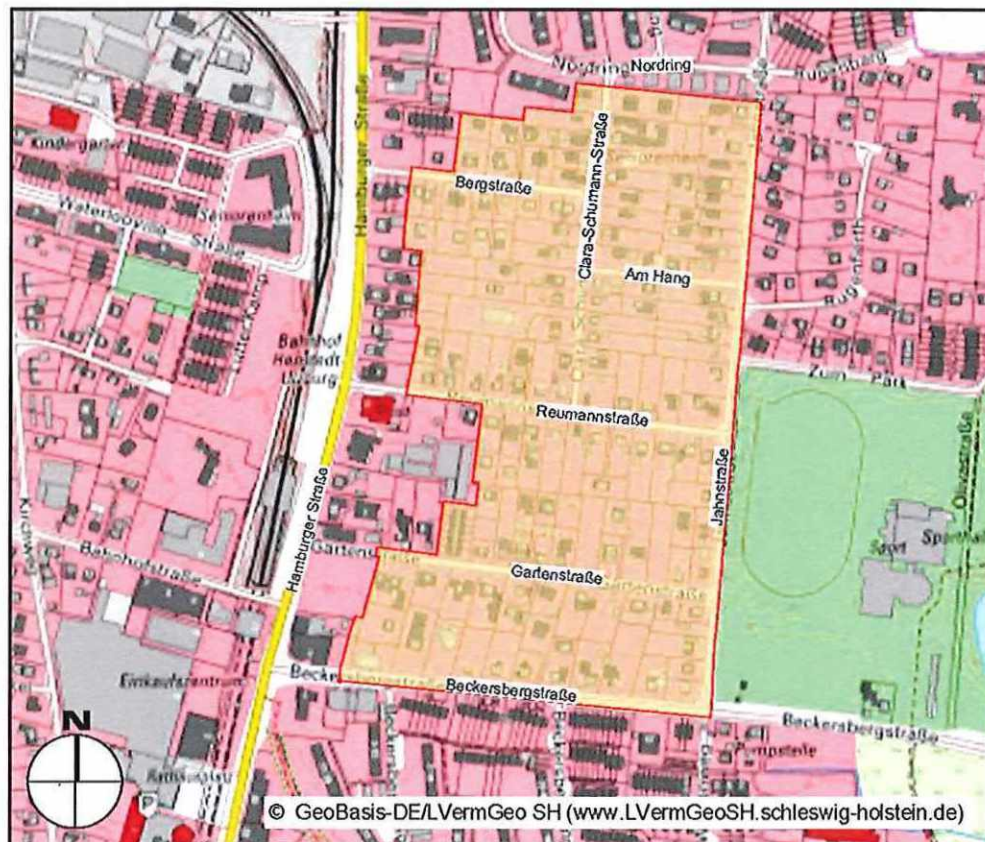


Bebauungsplan Nr. 151 „Jahnstraße“

für das Gebiet nördlich der Beckersbergstraße, westlich der Jahnstraße, südlich der Bebauung Nordring, östlich der Bebauung hinter der Hamburger Straße



Begründung

Ausfertigung

Stand: 22.03.2022



Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Rathausplatz 1
24558 Henstedt-Ulzburg
Tel.: +49 (0)4193 / 963-0
Fax: +49 (0)4193 / 963-190

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Peter Kranzhoff,
Lena Kallischko, Falco Richter

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	4
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung	4
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung	4
2.3 Biotop- und Habitatausstattung	6
3 Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1 Übergeordnete Planungen	7
3.2 Kommunale Planungen und Konzepte	9
3.3 Fachplanerische Grundlagen	13
4 Städtebauliches Konzept	14
5 Planinhalt und Abwägung	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	19
5.4 Flächen für sozialen Wohnungsbau	19
5.5 Bauweise	20
5.6 Überbaubare Grundstücksfläche	20
5.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
5.8 Verkehrsflächen	21
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
5.10 Grünflächen und Grünordnung	22
5.11 Immissionsschutz	24
5.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein	24
6 Erschließung	26
7 Ver- und Entsorgung	27
8 Immissionsschutz	29
9 Umweltbericht	32
9.1 Einleitung	32
9.2 Ziele des Bebauungsplans	32
9.3 Festsetzungen des Bebauungsplans	32
9.4 Bedarf an Grund und Boden, Aussagen zur Eingriffsregelung	33
9.5 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	34
9.6 Ziele des Artenschutzes	36
9.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
9.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	45
9.9 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	46
10 Zusätzliche Angaben	46
10.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten	46
10.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	46
10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
10.4 Referenzliste	47
11 Maßnahmen zur Verwirklichung	47
11.1 Bodenordnung	47
11.2 Kosten und Finanzierung	47
12 Flächenangaben	48

Anlagen

- Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Bartels Umweltplanung, Hamburg, 26.08.2021
- Fachbeitrag Artenschutz, Bartels Umweltplanung, Hamburg, 26.08.2021
- Schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Oststeinbek, 31.07.2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Schießstätte der Schützengilde Beckersberg e.V. auf dem Grundstück Beckersbergstraße 38 im Bürgerpark in 24558 Henstedt-Ulzburg, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, 22.07.2019

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.11.2019 (GVOBl. S. 425),
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) vom 27.01.2014 (GVOBl. S. 8-17), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2019 (GVOBl. S. 98).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 19.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Jahnstraße“ gefasst.

Planungsanlass

Unmittelbarer Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und bebaubaren Grundstücken in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Die Gemeinde möchte sich nachhaltig und zukunftsweisend entwickeln. Dazu gehören insbesondere das Ausnutzen bestehender Wohnraumpotenziale im Innenbereich und der flächensparende Umgang mit Grund und Boden. Im Bereich des Plangebietes ist diese Innenentwicklung auf einigen Grundstücken bereits erfolgt. So sind größere Einfamilienhausgrundstücke geteilt worden, um im rückwärtigen Bereich Bauland zu schaffen, das i.d.R. dann auch mit einem Einfamilienhaus bebaut wurde.

Um den Charakter des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet zu sichern, gleichzeitig aber auch in Teilbereichen des Plangebietes verdichtete Wohnformen zu ermöglichen, ist die Steuerung der baulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde erforderlich.

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern der Gemeinde. In fußläufiger Entfernung erreicht man den AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg und den zentralen Versorgungsbereich an der Hamburger Straße. Die Anbindung und Versorgung des Plangebietes sind somit als sehr gut einzustufen und insbesondere auch für verdichtete Wohnformen geeignet.

Das Plangebiet soll im Interesse einer vorausschauenden Ortsplanung und einer dafür notwendigen Planungssicherheit städtebaulich und in ökologischer Hinsicht untersucht werden.

Dazu wurde zunächst ein Strukturkonzept für das Plangebiet erstellt, welches die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale aufzeigt und die künftige bauliche Entwicklung im Sinne eines positiven städtebaulichen Gesamtbildes vorgibt. Das Strukturkonzept diene als Diskussionsgrundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

Planungserfordernis

Für den Großteil des Plangebietes existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, Bauvorhaben werden hier derzeit auf der Grundlage von § 34 BauGB beurteilt und genehmigt. Bauliche Vorhaben müssen sich demnach in die Eigenart der umliegenden Bebauung einfügen. Der Gemeinde verbleiben aufgrund der Genehmigungsentscheidung, die die Bauaufsichtsbehörde für solche Bauvorhaben trifft, nur wenig Möglichkeiten der Steuerung der baulichen Entwicklung. Daher möchte die Gemeinde Henstedt-Ulzburg möglichen negativen Entwicklungen vorgreifen und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein zukunftsfähiges städtebauliches Gesamtbild erstellen.

Entlang der Hamburger Straße ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 als geltendes Planrecht insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung und Erschließung der innenliegenden Flächen zu berücksichtigen.

Die von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Nachverdichtung kann jedoch zu erheblichen Herausforderungen und nachbarschaftlichen Spannungen führen. Vor diesem Hintergrund ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, um die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange abzuwägen.

Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Jahnstraße“ möchte die Gemeinde Henstedt-Ulzburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Plangebietes schaffen. Die Entwicklung soll sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren, jedoch auch ausreichend Raum für neue, verdichtete Wohnformen vorsehen. Mit einem diversen, infrastrukturell gut angebotenen Angebot an Wohnflächen möchte sich die Gemeinde auf die zukünftigen Herausforderungen der Stadtentwicklung vorbereiten. Der Bau negativ ortsbildprägender Strukturen soll vermieden werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen ebenso vermieden und die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Jahnstraße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und gestalterische Ordnung sowie Nachverdichtung eines bestehenden, innerstädtischen Quartiers
- Schaffung eines diversifizierten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Segmente des Wohnungsmarktes
- Wohnbauliche Entwicklung im Einklang mit den vorhandenen Biotop- und Habitatstrukturen

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Ulzburg östlich der Hamburger Straße (Landesstraße L326). Es wird begrenzt durch

- im Norden die Bebauung am Nordring,
- im Osten die Bebauung an der L326,

- im Süden die Beckersbergstraße,
- im Westen die Jahnstraße

und umfasst eine Fläche von ca. 13,71 ha.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 163 Grundstücke in der Flur 4, Gemarkung Ulzburg. Die Flurstücksnummern und die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der nachstehenden Abbildung und der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.



Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Jahnstraße“, o.M.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsgefüges von Henstedt-Ulzburg.

Es liegt in fußläufiger Entfernung zu der westlich verlaufenden Hauptverkehrsstraße Hamburger Straße (L326), zu den dort befindlichen Versorgungsbereichen und zum AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg.

Das Plangebiet verfügt somit über eine gute überörtliche Anbindung Richtung Nordstedt/Hamburg und Kaltenkirchen/Bad Bramstedt

Das Plangebiet ist durch von der Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG (VHH) betriebene Buslinien an das ÖPNV-Netz des Kreises Segeberg angeschlossen.

Über die Straßen im Plangebiet besteht eine direkte Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche und Infrastruktureinrichtungen an der Hamburger Straße.

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut; es finden sich nur wenige unbebaute Grundstücke. Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt sind Doppel- und Reihenhausstrukturen vorhanden. Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorherrschende Nutzung im Plangebiet ist das Wohnen. Vereinzelt finden sich wohnbegleitende gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzungen.

Entlang der Straßen und auf privaten Grundstücksflächen im Plangebiet finden sich vereinzelt erhaltenswerte Gehölze. Insgesamt ist die Grünstruktur durch die typische Gartenbepflanzung geprägt. Zusätzlich haben sich in einigen unbebauten, teilweise brachliegenden Bereichen erhaltenswerte Habitat-/Biotopstrukturen entwickelt.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Süden ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt. Die angrenzenden Wohnbebauungsstrukturen zeichnen sich insbesondere durch Reihenhäuser aus, nördlich angrenzend sind zudem einige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Östlich schließen die Sportanlagen des Sportvereins Henstedt-Ulzburg e.V. sowie das Bürgerhaus und der Bürgerpark an.

Entlang der Hamburger Straße westlich des Plangebietes sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung vorhanden. Ebenso der AKN-Bahnhof Henstedt-Ulzburg ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

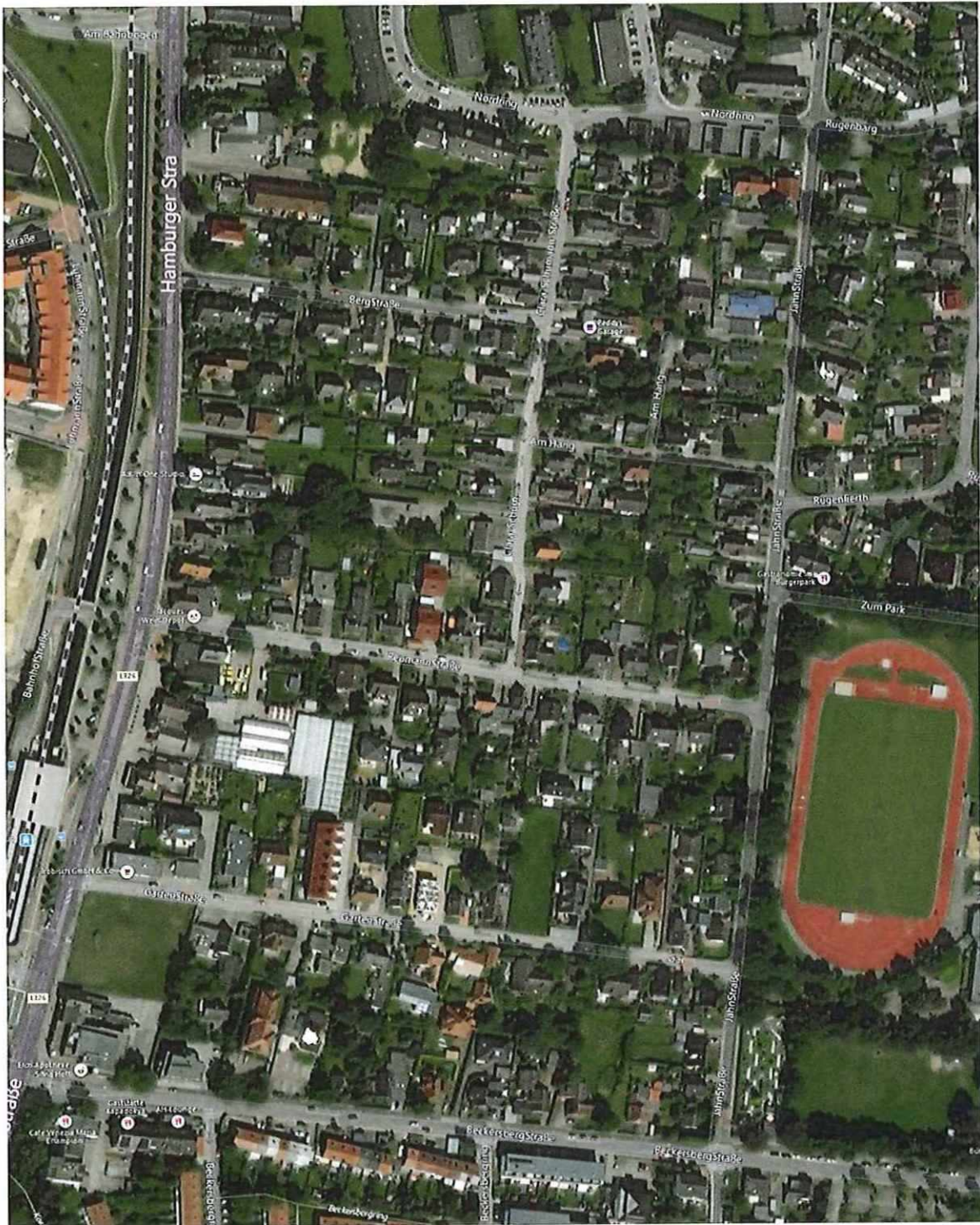


Abb.: Luftbild des Plangebietes, o.M.

2.3 Biotop- und Habitatausstattung

In mehreren Ortsbegehungen wurden der für Natur und Landschaft relevante Bestand und die Biotop- und Nutzungsstruktur im Geltungsbereich aufgenommen. Anhand der Habitatausstattung wurde zunächst eine Potenzialanalyse des Lebensraums für Tierarten vorgenommen. Im Grünordnungsplan sind die im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen und Elemente dargestellt. Die Bezeichnung und Differenzierung der Flächen und Elemente entspricht der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ Hrsg. LLUR, 5. Fassung Stand März 2019.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine bestehende Wohnsiedlung und ist geprägt von Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung mit privaten Ziergärten (Biotopcode SBe). Ein vorhandenes Straßennetz (Biotopcode SZs) aus überwiegend Wohnstraßen durchzieht und umgibt die Wohnsiedlung.

In den Gärten ist eine Vielzahl gartentypischer Gehölze wie Hecken, Sträucher, Büsche etc. vorhanden. Zudem befinden sich Einzelbäume und Baumgruppen im Geltungsbereich.

Im Baumbestand sind diverse Laub- und Nadelbaumarten vertreten, darunter Arten der Gattungen Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche und Hainbuche als Laubbäume sowie der Lärche als Nadelbaum. Bei den Laubbäumen handelt es sich überwiegend um heimische Arten.

Ortsbildprägender Baumbestand ist vorwiegend im südlichen Bereich des Plangebietes vorhanden, so im Bereich der Gärtnerei an der Hamburger Straße/ Reumannstraße, an der Ostseite der Jahnstraße sowie an der Gartenstraße. Auch in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Laub- und Nadelbäume verschiedener Arten z.T. zu stammstarken und großkronigen Bäumen herangewachsen. Auch im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen einzelne ortsbildprägende Bäume auf Wohngrundstücken. In der Reumannstraße und der Gartenstraße stehen auf Pflanzinseln auf der Verkehrsfläche kleinkronige Straßenbäume, die den Straßenraum prägen.

Im Quartier verteilt haben sich an einigen Stellen aus ökologischer Sicht wertvolle Biotope auf un bebauten Flächen entwickelt. Dies sind entweder private Gartenbereiche oder ungenutzte, brachliegende Flächen, auf denen sich Biotopstrukturen entwickeln konnten. Hier liegen innerhalb des Wohngebietes einzelne kleinere Flächen mit Vegetationsbeständen vor. Diese bilden grüne Inseln innerhalb der Wohnsiedlung. Sie sind unterschiedlich zusammengesetzt aus Baumgruppen, Einzelbäumen, Gebüschern bzw. Rasenflächen und sind in jedem Fall von Gehölzbeständen dominiert.

Aufgrund der Habitatausstattung ist davon auszugehen, dass gehölzbrütende Vogelarten der Siedlungsbereiche hier Lebensraum finden. Insbesondere die großkronigen Einzelbäume, die in Gruppen stehenden Baumbestände und die großflächigen Gebüsch bieten Brutraum für Gehölzbrüter. Aufgrund der Störquellen im Wohngebiet ist hier von weniger anspruchsvollen Arten auszugehen. Dennoch können auch gemäß Roten Listen gefährdete Arten hier vorkommen.

Der Gebäudebestand ist aufgrund des Alters und des baulichen Zustands der Gebäude als Lebensraum für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten wenig geeignet. Bei den Wohnhäusern sind die Außenfassaden augenscheinlich allgemein in einem intakten baulichen Zustand und weisen keine Spalten oder Risse im Mauerwerk oder der Dachhaut auf, durch die Tiere ins Gebäudeinnere eindringen könnten. Die Besiedelung von Gebäuden durch entsprechende Tierartengruppen ist jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.

Ebenso ist das Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen in Bäumen, die Baumhöhlen, Spalten und Risse oder andere entsprechende Strukturen aufweisen, nicht generell auszuschließen.

Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung des Geltungsbereiches als Tierlebensraum auszugehen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg - zugehörig dem Kreis Segeberg – wird im zentralörtlichen System des LEP 2010 als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Ulzburg, innerhalb der 10km-Umkreise der Mittelzentren Kaltenkirchen und Norderstedt sowie an der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Ziel der Raumordnung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf dieser Entwicklungsachse.

Die zentralen Orte sind weiterhin die Schwerpunkte für den Bau neuer Wohnungen, die Ansiedlung von Gewerbe und für überörtliche Infrastruktur. Der Entwicklungsrahmen der ländlichen Gemeinden wird im Verhältnis verringert. Henstedt-Ulzburg ist ein Stadtrandkern I. Ordnung und versorgt einen Bereich von mindestens 20.000 Personen.

Der LEP 2010 stärkt zudem die zentralen Orte und legt den Fokus auf eine stärkere Innenentwicklung und die Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale.

Die Weiterentwicklung der Gemeinde zu einem bedarfsrechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt.

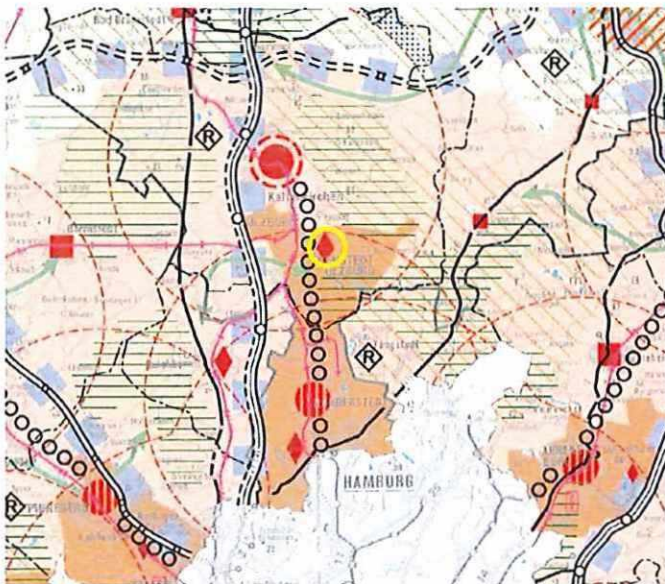


Abb.: Ausschnitt aus dem LEP 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, o.M.

3.1.2 Fortschreibung Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

Im Regionalplan für den Planungsraum Schleswig-Holstein Süd sind Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des südlichen Teilraums Schleswig-Holsteins festgelegt. Zum Planungsraum III (alte Planungsräume I, II und IV) gehört auch der Kreis Segeberg und damit die Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Die Gemeinde befindet sich auf der Siedlungsachse

Hamburg – Kaltenkirchen. Die Regionalpläne werden aktuell fortgeschrieben. Bis zu deren in Kraft treten (voraussichtlich Ende 2022) gelten die alten Pläne.

Im RP I 1998 (Schleswig-Holstein Süd) ist Henstedt-Ulzburg als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Der Bereich des Plangebietes liegt zentral innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes von Henstedt-Ulzburg. Westlich verläuft die Bahnstrecke Hamburg-Kaltenkirchen. Die westlich verlaufende Hamburger Straße wird als regionale Infrastruktur Bundesstraße in der Kategorie Problembereiche gewertet.

Die nächstgelegenen Zentren im Geltungsbereich des Regionalplanes sind die Mittelzentren Kaltenkirchen und Norderstedt.

Nach dem Achsenkonzept des RP I 1998 soll sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Achsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten vollziehen. Demnach ist im Ordnungsraum um Hamburg im Hinblick auf die Ausweisung von Bauland auch weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen auszugehen. Die Verwirklichung einer auch künftig dem Achsenkonzept entsprechenden Siedlungstätigkeit ist nur möglich, wenn genügend Wohnungsbauland auf den Achsen verfügbar ist. In dem Achsenraum zugeordneten Gemeinden sind deshalb Siedlungsflächen in ausreichendem Umfang auszuweisen.

Laut Zielstellung des RP I 1998 soll sich die kräftige wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung auf der Achse Hamburg – Kaltenkirchen insbesondere in den nördlichen Teilen dieser Achse fortsetzen. Hierzu sowie zur Lösung der städtebaulichen Probleme in Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg und Norderstedt müssen auch die Verkehrsverhältnisse auf der gesamten Achse verbessert werden.

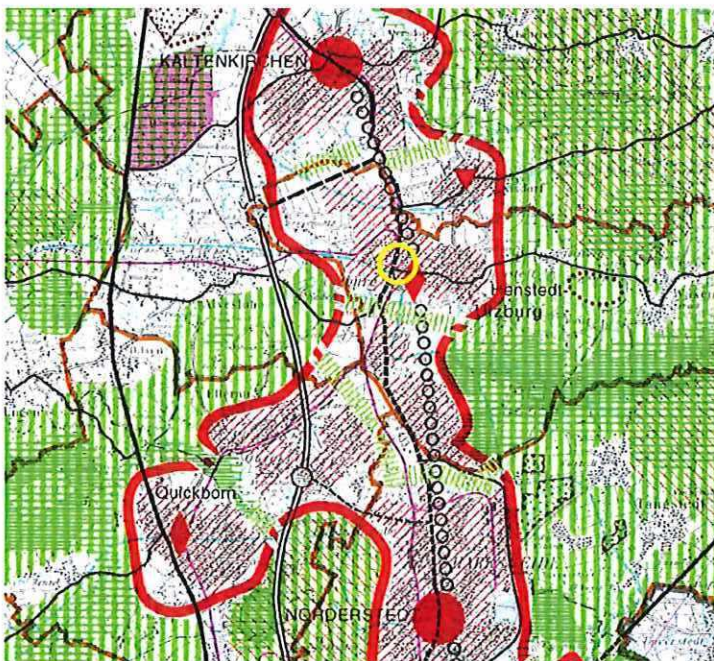


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, o.M.

Der Bebauungsplan Nr. 151 „Jahnstraße“ ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.1.3 Landschaftsrahmenplan – Planungsraum I 1998 (LRP I 1998)

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 (LRP I 1998) ist der nordöstliche Teil des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Darüber hinaus werden keine standortspezifischen Aussagen zu dem Bereich des Plangebietes getroffen. Es wird auf die geltende Baumschutzsatzung hingewiesen.

Die nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und werden somit durch die Planung nicht berührt.

Insgesamt ist der Biotopbestand innerhalb des Plangebietes von allgemeiner Bedeutung. Lediglich die privaten Gartenflächen sowie einige geschützte Gehölze bieten Lebensraumpotenzial für allgemein häufig vorkommende Arten.

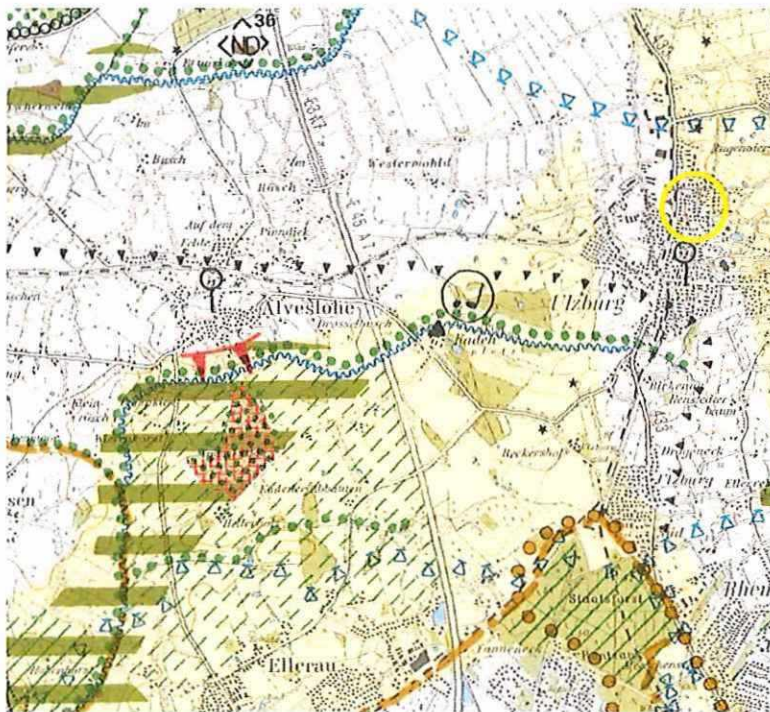


Abb.: Ausschnitt aus dem LRP I 1998 mit Kennzeichnung des Plangebietes

3.2 Kommunale Planungen und Konzepte

3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP 2000)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Das Plangebiet ist durch den im Jahr 2000 beschlossenen FNP der Gemeinde Henstedt-Ulzburg überplant. Der FNP stellt innerhalb des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche/Spielplatz dargestellt.

Die an die Hamburger Straße angrenzende Bebauung westlich des Plangebietes ist als Gemischte Baufläche dargestellt. Östlich grenzt eine Grünfläche/Sportplatz sowie ein Sondergebiet für Freizeit und Sport an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen Festsetzungen zu Wohngebieten, örtlichen Verkehrsflächen und privaten Grünflächen getroffen, somit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt zu betrachten.

Fazit: Auf Grund der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

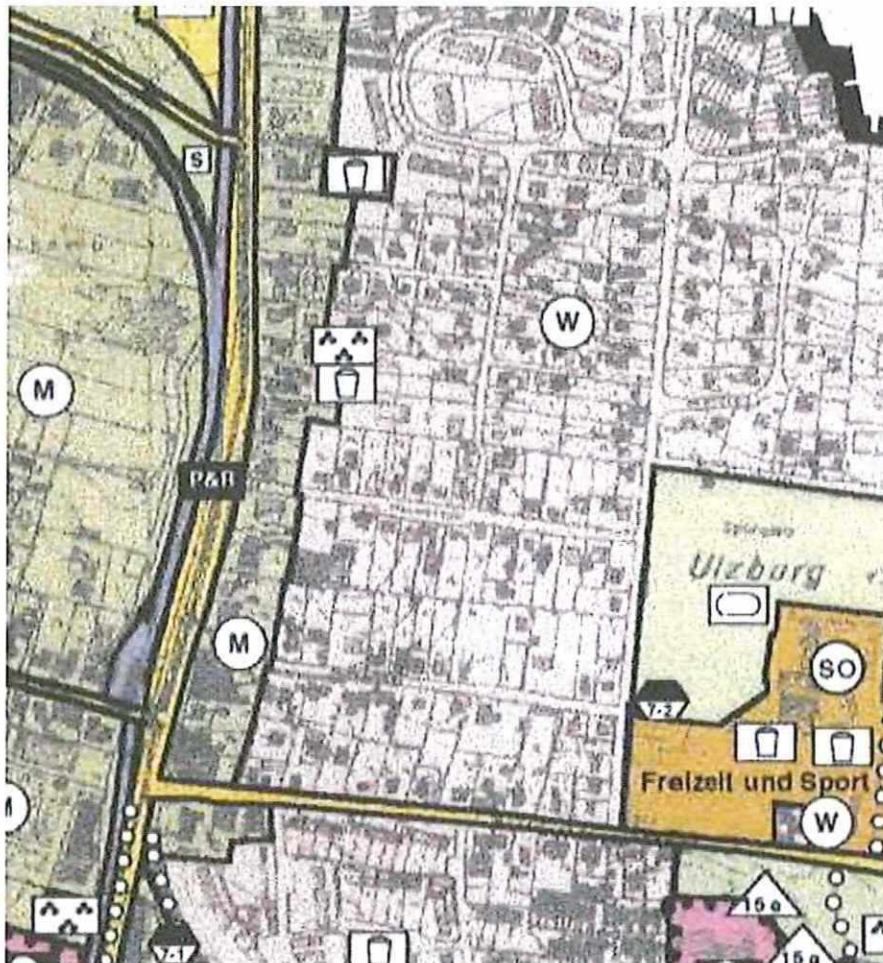


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, o.M.

3.2.2 Landschaftsplan (LP 1998)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg stammt aus dem Jahr 1998 (LP 1998). Die Landschaftsplanung in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg erfolgt derzeit noch auf der Grundlage des LP 1998 mit der 1. Änderung und 1. Ergänzung des Landschaftsplanes vom April 2004.

Der LP 1998 weist für den Bereich des Plangebietes „Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion“ aus.

Als Eignungsfläche für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes werden an verschiedenen Stellen im Plangebiet Flächen ausgewiesen, welche jedoch im heutigen Bestand bereits überwiegend durch Wohnbebauung oder private Gärten genutzt werden.

Es werden mehrere Einzelbäume dargestellt, welche teilweise im heutigen Bestand noch vorhanden sind und im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wird ein Kinderspielplatz nördlich der Reumannstraße dargestellt, der im Bestand nicht vorhanden ist.



Abb.: Ausschnitt aus dem LP 1998 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, o.M.

3.2.3 Wohnungsmarktkonzept

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat im Jahr 2014 ein Wohnungsmarktkonzept beschlossen. Zudem sind im Jahr 2018 Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, basierend auf einer kleinräumlichen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Segeberg mit einem Prognosehorizont bis 2030 durchgeführt worden.

Im Wohnungsmarktkonzept und in der kleinräumlichen Bevölkerungsprognose des Kreises Pinneberg wurde für Henstedt-Ulzburg unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von zwei Prozent und einem angenommenen Wohnungsabgang von 25 Wohneinheiten (WE) pro Jahr ein zusätzlicher Wohnungsneubaubedarf bis 2030 dargestellt. Abgeleitet aus der künftigen Haushaltsstruktur wurde ein Bedarf von 740 bis 1.260 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 140 bis 520 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ermittelt. Dies entspricht einem Neubaubedarf von insgesamt 880 bis 1.780 zusätzlichen Wohneinheiten (je nach Trend). Die im Verhältnis zur Bevölkerungsentwicklung stark ansteigende Zahl der Haushalte in Henstedt-Ulzburg ergibt sich hauptsächlich aus den abnehmenden Haushaltsgrößen.

Die Zielstellungen und Handlungsschwerpunkte des Wohnungsmarktkonzepts sind:

- Bedarfs- und nachfragegerechte Ausgestaltung des Wohnungsneubaus und Baulandangebote
- Ausbau des barrierefreien (preisgünstigen) Wohnungsangebots
- Angebotserweiterung von preisgünstigem Wohnen
- Preisgünstiges Wohnen

- Flächenentwicklung
- Seniorengerechtes Wohnen
- Bestandsmodernisierung

Dieser Bebauungsplan dient insgesamt den Zielstellungen des Wohnungsmarktkonzeptes und stellt einen Beitrag in den Handlungsschwerpunkten dar.

3.2.4 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 86 „Hamburger Straße – Nördlich Beckersbergstraße“. Betroffen sind Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes, im rückwärtigen Bereich der Hamburger Straße.

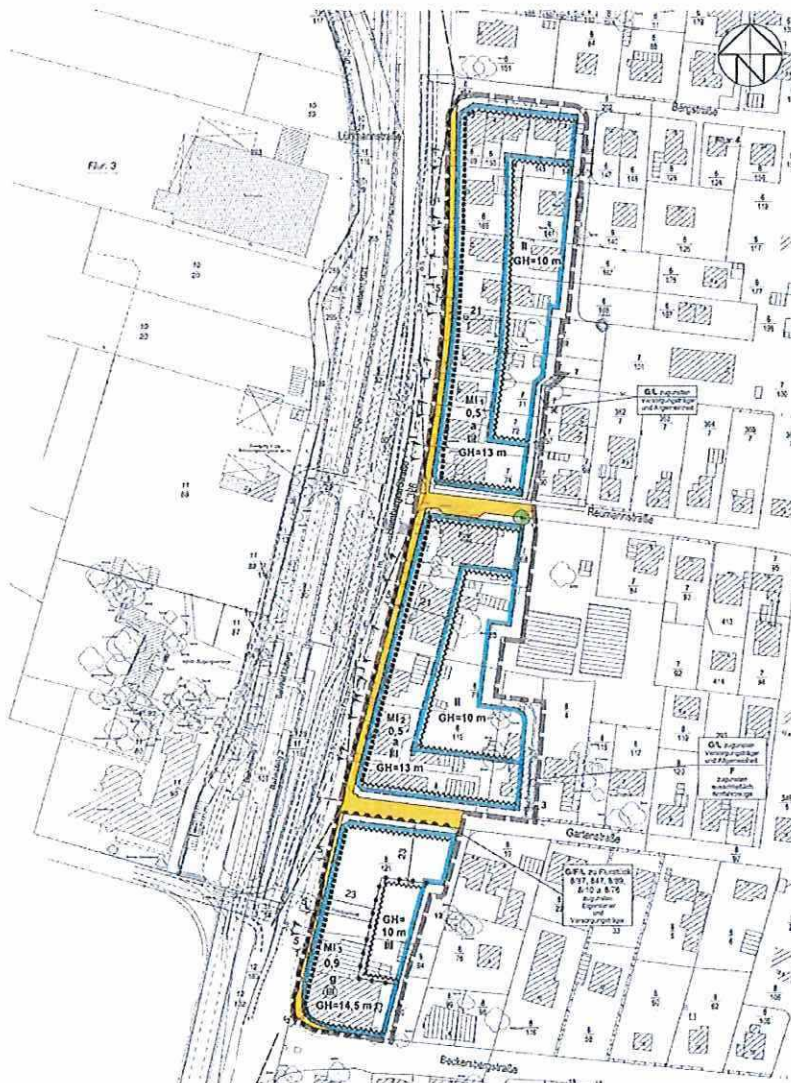


Abb.: Ausschnitt aus der Planzeichnung der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86, o.M.

Der Bebauungsplan Nr. 86 wurde bereits zweimal rechtskräftig geändert. Das Plangebiet wurde von der ersten (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 nicht berührt. Die zweite Änderung berührt Flächen im rückwärtigen Bereich der Hamburger Straße, die sich teilweise im Plangebiet befinden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 setzt für die maßgeblichen Bereiche Mischgebiet (MI) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 festgelegt. Es wird eine ma-

ximale Gebäudehöhe von 10 m im rückwärtigen Bereich und 13 m im vorderen Bereich an der Hamburger Straße festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit II im rückwärtigen Bereich und III im vorderen Bereich an der Hamburger Straße festgesetzt. Darüber hinaus werden Baugrenzen und eine abweichende Bauweise festgesetzt sowie ein Einzelbau zur Erhaltung bestimmt. Es werden Straßenverkehrsflächen und GFL-Rechte festgesetzt sowie Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen.

3.3 Fachplanerische Grundlagen

3.3.1 Denkmalschutz

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind gemäß § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 wurden nicht festgestellt.

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

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor.

3.3.2 Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

3.3.3 Kampfmittelbelastung

In der aktuellen Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ist die Gemeinde Henstedt-Ulzburg nicht als Gemeinde mit bekannten Bombenabwürfen aufgeführt.

3.3.4 Artenschutz

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials relevanter Artenvorkommen auf Grundlage der durchgeführten Biotopkartierung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölz- und Habitatstrukturen vorgenommen. Die gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz wird vorgenommen, damit sichergestellt werden kann, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz berührt sind.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans wurden in einem Fachbeitrag Artenschutz Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen (siehe anliegenden Fachbeitrag Artenschutz). Dazu wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet. Im Fazit wurde die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung bewertet. Für potenziell betroffene Arten wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt und Verstöße vermieden werden können.

3.3.5 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der ausgeübten bzw. geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes können im Plangebiet immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten. Durch die vorhandenen und ausgeübten Nutzungen ist bereits mit einer Vorbelastung der schutzwürdigen Wohnnutzungen durch Sport- und Verkehrslärm in Teilbereichen des Plangebietes zu rechnen.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind dabei stets unverändert zu beachten. Es gelten u.a. die Werte für Wohngebiete gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte wurde im Zuge der Planung durch ein schalltechnisches Gutachten und eine schalltechnische Untersuchung der südöstlich gelegenen Schießstätte nachgewiesen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll grundsätzlich durch die Anordnung künftig möglicher Neubauten eine gewisse Abschirmung der umgebenden Wohnnutzungen vor den an dieser Stelle im Plangebiet zu erwartenden Immissionen erreicht werden.

Erhebliche Geruchsbelästigungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten; entsprechende emittierende Betriebe im relevanten Umfeld sind nicht bekannt.

4 Städtebauliches Konzept

Um dem gemeindlichen Planungsziel der Nachverdichtung in einem bestehenden Wohngebiet nachzukommen, wurde zunächst ein Strukturkonzept erstellt, welches die Nachverdichtungspotenziale des Quartiers aufzeigt, die bestehenden Bebauungsstrukturen berücksichtigt und langfristig sichert und weiterentwickelt.

Das Strukturkonzept wurde als Diskussionsgrundlage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwendet und zur Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes weiterentwickelt bzw. entsprechend der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung angepasst.

Daher werden nunmehr im Rahmen dieses Bebauungsplanentwurfs zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Gebäudehöhen, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise, örtliche Bauvorschriften und grünordnerische Maßnahmen sowie Verkehrsflächen entsprechende Festsetzungen getroffen.

Für die **Art der baulichen Nutzung** wird die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten vorgesehen. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung im Plangebiet, mit vorherrschender Wohnnutzung und vereinzelt nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben oder Ladengeschäften.

Um das gewünschte Maß der Nachverdichtung zu erzielen, wird die **Zahl der Wohnungen** in Gebäuden begrenzt. Zudem wird ein Teilbereich des Plangebietes als Fläche für den **sozialen Wohnungsbau** vorgesehen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich an der vorhandenen Dichte des Bestandsquartiers, ermöglicht jedoch auch verdichtete Wohnformen in dafür sinnvollen Bereichen des Plangebietes und auf kleineren Grundstücksflächen.



Abb.: Strukturkonzept zur frühzeitigen Beteiligung, o.M.

Die obenstehende Abbildung stellt den Planungsstand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dar. Der beschlossene Bebauungsplan Nr. 151 ist nicht deckungsgleich mit dem Strukturkonzept, da sich im Laufe des Verfahrens vielfältige – auch grundlegende – Änderungen an dem Planungskonzept ergeben haben.

Die festgelegte **Geschossigkeit** wird entsprechend der vorhandenen Bebauungsstrukturen im Plangebiet weitestgehend auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Zur Förderung verdichteter Wohnformen werden punktuell auch städtebaulich sinnvolle Bereiche festgesetzt, in denen die Ansiedlung verdichteter Wohnformen sinnvoll ist. Hier sollen entsprechend bis zu zwei

Vollgeschosse zulässig sein. Insbesondere auf der nördlichen Seite der Beckersbergstraße ist die Etablierung verdichteter, höherer Gebäude vorstellbar, da diese bereits südlich der Straße in Form von Reihenhäusern zu finden sind und als Abschirmung für die rückwärtigen Grundstücke gegen Verkehrslärm dienen können. Im südlichen Bereich an der Jahnstraße, gegenüber des Sportplatzes können künftig zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden. Ebenso sollen in Bereichen rückwärtig der Bebauung entlang der Hamburger Straße künftig zweigeschossige Gebäude möglich sein.

Um neu entstehende Bebauungsstrukturen in die städtebauliche Umgebung einzugliedern, werden im Bebauungsplan maximale **Gebäudehöhen** festgesetzt. Auch hier soll analog zur Festsetzung der Geschossigkeit in bestimmten Bereichen eine höhere Bebauung zulässig sein.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** in Form von **Baugrenzen** orientieren sich grundsätzlich an der vorhandenen Bestandsbebauung. Die Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche wird durch entsprechende Festsetzungen von Baugrenzen ermöglicht. Durch die festgesetzten **Baufenster** werden die Nachverdichtungspotenziale des Plangebietes ausgeschöpft, ohne die vorhandene Bebauungsstruktur und das Ortsbild zu beeinträchtigen. Im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes werden die Baugrenzen im Vergleich zum Bestand neu geordnet, sodass künftig der Bau von Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern möglich sein wird.

Zur Errichtung von **Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen** werden ortsübliche Festsetzungen zur räumlichen und gestalterischen Ausprägung vorgesehen.

Zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen werden zudem **örtliche Bauvorschriften** bestimmt.

Als **Bauweise** wird eine offene Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 50 zulässig sein, was der vorhandenen städtebaulichen Struktur entspricht.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze dienen der Durchgrünung und werden durch entsprechende **grünordnerische Festsetzungen** - soweit sinnvoll und zweckentsprechend - gesichert.

Die **Erschließung** des Plangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplanes als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt. Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu Gunsten einer Nachverdichtung zu erschließen, werden private Erschließungen ermöglicht.

Es werden **öffentliche Parkplätze** gesichert.

Wichtige Fußwegeverbindungen und die fußläufige Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche werden – soweit erforderlich - durch **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** gesichert.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt für den überwiegenden, für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bereich des Plangebietes als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO in mehreren Teilgebieten (WA 1, WA 2 und WA 3). Dies entspricht den planerischen Zielsetzungen und der Vorprägung des Gebietes durch die baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes selbst und angrenzender Bereiche sowie der Lage im zentralen Bereich der Ortslage von Henstedt-Ulzburg.

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen und soll durch die vorhandene sowie zusätzlich ermöglichte Bebauung und Nutzung den Charakter eines Wohngebietes mit ausschließlich Wohnnutzung und wohnbegleitenden Nutzungen entsprechen. In den WA-Teilgebieten können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Hierunter werden auch die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gefasst, da solche Betriebe auch bereits im Gebiet vorhanden sind. Die Wohnverträglichkeit dieser Nutzungen wird durch die Regelungen des § 4 BauNVO grundsätzlich hinreichend gewährleistet. Der bestehende Gebietscharakter wird entsprechend insgesamt durch die getroffenen Festsetzungen nicht wesentlich verändert.

In dem WA sollen die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 u. 3 – 5 BauNVO genannten Ausnahmen hingegen nicht zulässig sein. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein durch solche Nutzungen erhöhtes Verkehrsaufkommen könnte zudem zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

Für das WA wird zudem aufgrund der Anzahl der in unterschiedlichem Maße bebauten, privaten Grundstücksflächen eine Festsetzung zur Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen aufgenommen. Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen sollen demnach künftig im Rahmen des Bestands ausnahmsweise zulässig sein. Damit soll dem Bestandsschutz von Wohngebäuden und der zugehörigen baulichen Anlagen wie Zufahrten, Zuwegungen, Nebenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen aktiv im Rahmen der Planung Rechnung getragen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten wird geregelt durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl - GRZ) sowie zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe - GH) und zur maximal zulässigen Geschossigkeit (Zahl der Vollgeschosse - Z).

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird gemäß § 16 BauNVO in den Teilgebieten **WA 1 eine GRZ von 0,3** und in den Teilgebieten **WA 2 und WA 3 eine GRZ von 0,4** festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird somit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Bestand sind in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 durch Überbauung der Grundstücksflächen mit Hauptnutzungen GRZ-Werte in einer großen Bandbreite von unter 0,1 bis über 0,4 vorhanden. Durch die gewählte GRZ von 0,3 werden einerseits bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf bislang mit kleinen Hauptgebäuden (mit geringen Grundfläche) bebauten Grundstücken geschaffen, andererseits die Versiegelung auf bereits durch große Hauptgebäude (mit großen Grundflächen) bebauten Grundstücken auf den Bestand begrenzt.

In den Teilgebieten WA 3 sind durch Überbauung der Grundstücksflächen mit Hauptnutzungen insgesamt ebenfalls GRZ-Werte in einer großen Bandbreite von unter 0,1 bis über 0,4 vorhanden. In dem südlichen WA 3 dominieren jedoch größere Grundstücke mit einer teilweise bereits im Bestand dichten, teilweise sehr lockeren Bebauung. In dem im Bestand mit Reihenhäusern bebauten WA 3 nördlich der Gartenstraße liegt die GRZ im Bestand bei knapp 0,4. Durch die gewählte GRZ von 0,4 werden in diesen Bereichen demnach ebenfalls einerseits bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auf bislang mit kleineren Hauptgebäuden bebauten Grundstücken geschaffen, andererseits die Versiegelung auf bereits relativ dicht bebauten Grundstücken auf den Bestand begrenzt.

Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Baugebietes im zentralen Bereich von Henstedt-Ulzburg angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für künftig geplante wohnbauliche Nutzungen geschaffen. Das wesentliche Ziel der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten wird durch die gewählte GRZ unterstützt, ohne dabei insgesamt eine unverhältnismäßig über den Bestand hinausgehende Verdichtung vorzubereiten.

Die durch künftig zulässige Bauvorhaben entstehenden Grundflächen sind im Übrigen auch von einer zweckentsprechenden Parzellierung der Flächen innerhalb der WA abhängig.

Für die **50%-ige Überschreitung der GRZ** (bis zu einer GRZ II von 0,45 in den WA 1 und WA 2 sowie 0,6 in den WA 3) i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ergibt sich ein zusätzlicher Spielraum zur Überbauung der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird durch den Bebauungsplan nicht berührt und gilt entsprechend.

Eine abweichende Regelung wird für den Bau von **Tiefgaragen** vorgesehen. Diese sollen in den WA 3 bis zu einer GRZ von 0,8 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Durch diese Regelung wird der Bau von Tiefgaragen in den WA 3 unterstützt, da hier der durch die ermöglichten Bauformen entstehende Bedarf an Stellplätzen höher ist und nur möglichst wenige oberirdische Stellplätze entstehen sollen – auch um letztlich den Straßenraum von Stellplätzen bzw. abgestellten Kfz freizuhalten.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Teilgebiete des WA differenziert mit maximal I bzw. II Vollgeschossen festgesetzt. Von einer gebäudebezogenen Festsetzung wird abgesehen, um den Grundstückseigentümern eine flexible Ausgestaltung bei der konkreten Gebäudeplanung zu ermöglichen. Auch wird sie nicht als zwingend festgesetzt, sodass die maximale Anzahl jeweils auch unterschritten werden kann – was effektiv jedoch nur in den WA 2 und 3 der Fall sein kann.

Staffelgeschosse werden nicht eingeschränkt und sind somit im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften im gesamten Plangebiet möglich.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den mit **WA 1** bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten bestandsorientiert mit **einem Vollgeschoss (I)** als Höchstmaß festgesetzt.

In den mit **WA 2 und WA 3** bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten werden zur Ermöglichung verdichteterer Bauformen **zwei Vollgeschosse (II)** als Höchstmaß festgesetzt. Das zusätzlich ermöglichte Vollgeschoss ist mit dem vorhandenen Bestand vereinbar und trägt wesentlich zum Erreichen der Planungsziele des Bebauungsplanes bei. Die Festsetzung hat für das Teilgebiet WA 2 nördlich der Reumannstraße den Hintergrund, dass hier bereits ein Bauantrag für ein zweigeschossiges Einfamilienhaus bewilligt wurde.

In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen (GH max. = 9,00 m / 10,00 m über Höhenbezugspunkt) soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch das das Ortsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert werden.

Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe (GH) wird mit **9,00 m in den Teilgebieten WA 1** und mit **10,00 m in den Teilgebieten WA 2 und WA 3** (jeweils über den zugehörigen, definierten Höhenbezugspunkten) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte sind grundstücksbezogen jeweils straßenseitig festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen dabei einer nicht unverhältnismäßigen und somit verträglichen maximalen Höhe, die überdies zur Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern mit einem Vollgeschoss bzw. von z.B. Reihen- oder Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen erforderlich sind und sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernisse ist eine erhebliche Verschattung und eine „bedrängende“ Wirkung durch Baukörper, die die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ausschöpfen, nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen insgesamt an den Charakter der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und der umliegenden Bebauung anknüpfen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Plangebiet zu der vorhandenen, realisierten Bebauung erhalten bleibt und sinnvoll ergänzt wird.

5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf **maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt, so dass hier Einliegerwohnungen (z.B. für die Unterbringung pflegebedürftiger Familienangehöriger) möglich sind. Dies ermöglicht auch das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, obwohl die städtebauliche Dichte zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters entsprechend möglichst gering gehalten wird. Zur Wahrung des städtebaulichen Maßstabs ist außerdem **je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung** zulässig. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient darüber hinaus dazu, eine Überlastung der Erschließungsanlagen und eine unverträglich hohe Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen im Wohngebiet zu verhindern.

Zudem soll der Charakter des Quartiers gewahrt werden, indem auch künftig vorwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser (Familienheime) entstehen. Diese Festsetzung wirkt daher großenbeschränkend vor allem auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der Bauweise (ED).

Für die Teilgebiete WA 3 wird von einer Festsetzung zur Wohnungshöchstzahl abgesehen, um den vorgesehenen Spielraum für Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht übermäßig einzuschränken.

5.4 Flächen für sozialen Wohnungsbau

Da sich die Gemeinde Henstedt-Ulzburg zum Ziel gesetzt hat, in ausreichendem Maß Flächen für den sozialen Wohnungsbau im Rahmen von Bauleitplanungen vorzuhalten, wird für die Teilgebiete WA 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass in ihnen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit wird im Rahmen der Planung auf die hohe Nachfrage nach sozialem Wohnungsraum in Henstedt-Ulzburg reagiert.

Für Bauvorhaben innerhalb der WA 3 kommt es dabei jedoch nicht darauf an, ob diese konkret mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung realisiert werden oder ob auch nur solche Mittel zur Verfügung stehen. Insbesondere können Grundstückseigentümer über die Festsetzung nicht gezwungen werden, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Dies kann jeweils nur über städtebauliche Verträge begründet werden.

5.5 Bauweise

In den Teilgebieten **WA 1** sind in der **offenen Bauweise (o)** nur **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, eine am Bestand orientierte, verträgliche Verdichtung zu erreichen und somit den Charakter des Wohngebietes zu erhalten. Diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend vor allem auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohnungen in den Wohngebäuden.

In den Teilgebieten **WA 2 und WA 3** ist die **offene Bauweise (o)** festgesetzt. In diesen Teilbereichen des Plangebiets wird somit die Möglichkeit geschaffen, Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen zu errichten. Vorgesehen ist, dass hier künftig Reihen- oder Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, in denen auch kleinere Wohnungen untergebracht werden können.

Im gesamten Plangebiet gelten somit die Bestimmungen der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von grundstücks- bzw. gebäudebezogenen **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt.

Die Baugrenzen berücksichtigen einerseits den Bestand im Plangebiet und sichern diesen planungsrechtlich ab, ermöglichen darüber hinaus auf einem überwiegenden Teil der Grundstücke einen ausreichenden Spielraum zur Platzierung baulicher Anlagen.

Als Grundsatz gilt dabei, dass der nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) erforderliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m regelmäßig eingehalten werden soll. Die Beachtung des Mindestabstands dient auch dazu, dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot an diesen Stellen des Plangebietes Rechnung zu tragen. Daher ergeben sich auch auf einigen Grundstücken Abweichungen vom Bestand. Hauptgebäude oder Teile von Hauptgebäuden, die sich im Bestand außerhalb der Baugrenzen befinden, genießen Bestandsschutz, dürfen aber nicht über den Bestand hinaus umgebaut oder erweitert werden. Die Abstandsflächenregelung nach § 6 LBO bleibt unberührt.

Die festgesetzten Baugrenzen nehmen darüber hinaus Rücksicht auf vorhandene, erhaltenswerte Einzelbäume, die einen Krontraufen-Abstand von 1,50 m zur Baugrenze erhalten. Ausgenommen hiervon sind auf einigen Grundstücken solche erhaltenswerten Bäume, die bereits im Bestand unmittelbar an einem vorhandenen Gebäude stehen bzw. dieses überlappen. Hier wird der Entwicklungsmöglichkeit der baulichen Anlage Vorrang gegeben.

Ein Abrücken der Baugrenze von mehr als 3 m von der Grundstücksgrenze tritt in solchen Fällen auf, in denen einer vorhandenen Zufahrt zu einem Grundstück in zweiter Reihe Rechnung getragen wird.

Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche orientiert sich straßenweise am Bestand. Hier dienen die Baugrenzen dazu, den Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung einzuengen und – wie im Bestand – offener wirken zu lassen.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sollen in den Teilgebieten **WA 3** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Dies erscheint zweckmäßig, um den Bau von Tiefgaragen an dieser Stelle im Plangebiet zu ermöglichen.

5.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für **Tiefgaragen** wird festgesetzt, dass diese in den Teilgebieten **WA 3** bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen (siehe oben). Dabei müssen Tiefgaragen weiterhin auf die zu schützenden

Einzelbäume und einen ausreichenden Abstand von deren Kronen und in deren Wurzelbereichen Rücksicht nehmen.

5.8 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen, gemeindlichen Straßen bzw. Abschnitte von gemeindlichen Straßen werden überwiegend bestandsorientiert als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die vorhandenen Straßenräume besitzen jeweils unterschiedliche Ausbaustandards und Zustände sowie verschiedene Breiten. In den Straßenräumen sind an verschiedenen Stellen öffentliche Parkplätze an den Rändern sowie Versorgungsleitungen im Seitenraum und unter der Fahrbahn vorhanden.

Zu den Straßen im Plangebiet im Einzelnen:

- Die **Jahnstraße** ist in einer Breite von ca. 9 m vorhanden und wird entsprechend ihrer derzeitigen Dimensionierung festgesetzt.
- Die **Clara-Schumann-Straße** ist in einer Breite von ca. 5 – 7 m vorhanden, wurde in den vergangenen Jahren teilweise neu ausgebaut und gestaltet und wird entsprechend ihrer derzeitigen Dimensionierung festgesetzt. Die Clara-Schumann-Straße ist vor ca. 10 Jahren saniert und als „Shared-Space“ (Mischverkehrsfläche) gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgebaut worden. Vor erneuten Umgestaltungen dieser Straße sollte daher abgesehen werden.
- Die **Bergstraße** besitzt im Bestand eine Straßenraumbreite von ca. 7 m. Sie wird in einer Breite von 2,5 m auf die nördlich angrenzenden Grundstücke erweitert und in einer Breite von 9,5 m festgesetzt. Die Verbreiterung bereitet einen künftig vorgesehenen, schrittweisen Ankauf von privaten Grundstücksflächen vor, um die Bergstraße in Zukunft auf die festgesetzte Breite ausbauen zu können. Der geplante Ausbau trägt dem aktuellen und prognostizierten Verkehrsaufkommen in der Bergstraße Rechnung.
- Die Straße **Am Hang** stellt sich in einer Breite im Bestand von ca. 3 - 3,5 m als eine sehr schmale Gemeindestraße dar, die als Einbahnstraße ausgewiesen ist und als Verbindungsstraße zwischen Hamburger Straße und Jahnstraße genutzt wird. Die Straße soll künftig auf eine Breite von mind. 4,5 m ausgebaut werden, um eine ausreichende Befahrung durch Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr zu gewährleisten und dem auf der Straße bestehenden Verkehrsaufkommen Rechnung zu tragen. Dazu sollen künftig schrittweise südlich angrenzende private Grundstücksflächen durch die Gemeinde angekauft werden. Die nach Norden verlaufende Abzweigung wird in der vorhandenen Länge und Breite ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Die **Reumannstraße** ist in einer Breite von ca. 8 m vorhanden und wird entsprechend ihrer derzeitigen Dimensionierung festgesetzt. Die Reumannstraße ist bereits als „Shared-Space“ (Mischverkehrsfläche) gleichberechtigt für alle Verkehrsteilnehmer ausgebaut worden. Vor erneuten Umgestaltungen dieser Straße sollte daher abgesehen werden.
- Die **Beckersbergstraße** stellt mit über 11 m Breite sich als breiteste Straße im Plangebiet dar. Sie besitzt als Verbindung zwischen der Hamburger Straße und dem Bürgerpark sowie den östlich anschließenden Stadtbereichen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und soll daher zur Sicherung ihrer verkehrlichen Funktion künftig auf eine Breite von ca. 12,3 m ausgebaut werden. Im Bereich der Reihenhäuser Beckersbergstraße 1-41 soll eine Verbreiterung der Straße erzielt werden. Dies ist über Vorkaufsrecht der Gemeinde zu sichern. Hierzu sind Gespräche mit der Flächen-Eigentümerin (Fa. SOKA-Bau) zu führen. Dies entspricht einer Verbreiterung auf der südlichen Straßenseite von ca. 3 m vom derzeitigen Fahrbahnrand. Die südlich angrenzenden

privaten Grundstücksflächen werden dazu auf einer Breite von ca. 1 m überplant. Die vorhandenen Parkplätze entlang der Beckersbergstraße sollen in der Anzahl möglichst erhalten bleiben. Ein zusätzlicher Parkstreifen soll nicht entstehen. Der Ausbau der Straße soll dem Fußgänger- und Radverkehr dienen.

- Die **Gartenstraße** ist in einer Breite von ca. 8 m vorhanden und wird entsprechend ihrer derzeitigen Dimensionierung festgesetzt. Mit dem Ziel, den Anteil des Radverkehrs bei der Verkehrsmittelwahl zu steigern und auf den zunehmenden und schneller werdenden Radverkehr zu reagieren, wird durch die Gemeinde geprüft, inwieweit entsprechende straßenrechtliche Anordnungen für die **Gartenstraße** möglich sind.

Die Straßen im Plangebiet besitzen somit eine zur Befahrung durch Müllfahrzeuge/LKW und Feuerwehrfahrzeuge ausreichend bemessene Breite und sind für die zu erwartenden verkehrlichen Begegnungsfälle entsprechend überfahrbar ausgebaut. Derzeitige und künftige PKW-/LKW-Verkehre als auch der Verkehr der Müll- und Feuerwehrfahrzeuge kann somit problemlos aufgenommen werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Die im südwestlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ wird in ihrer Abgrenzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 übernommen, um die im Rahmen dieser Planung gesicherte Fläche für Stellplätze als Fläche für **öffentliche Parkplätze** vorzuhalten.

Die konkrete Nutzung und Gestaltung der Fläche ist dabei insbesondere von der weiteren Entwicklung auf dem westlich angrenzenden Flurstück 8/121 abhängig.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das südlich an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ anschließende und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht orientiert sich in Verlauf und Breite an dem in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 festgesetzten Fahrrecht zugunsten von Notfahrzeugen.

Um eine im Vergleich zum bislang geltenden Planrecht an dieser Stelle höhere Flexibilität zu erreichen, wird das **GFL-Recht** nunmehr **zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit** bestimmt. Dies schließt die Befahrung durch Notfahrzeuge weiterhin ein.

Durch das GFL-Recht wird somit eine flexibel auszugestaltende verkehrliche Verbindung zwischen der Gartenstraße und der Beckersbergstraße planungsrechtlich vorbereitet.

5.10 Grünflächen und Grünordnung

Die festgesetzten Grünflächen und grünordnerischen Regelungen ergeben sich unmittelbar aus dem für den Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan (siehe Anlage). Dem Grünordnungsplan sind weitere, über den Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Erläuterungen zur Grünordnung im Plangebiet zu entnehmen.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen soll ein Erhalt und eine Weiterentwicklung der Durchgrünung des Quartiers und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität gesichert und erreicht werden.

Damit wird insgesamt auch dem Ziel des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEK) einer „Durchgrünung von Siedlungsbereichen inkl. Schutz der vorhandenen Grün- und Freiräume“ Rechnung getragen.

Private Grünflächen

In einem Bereich zwischen Hamburger Straße und Clara-Schumann-Straße hat sich auf einer un bebauten Fläche eine aus ökologischer Sicht wertvolle Fläche entwickelt. Hier liegt

innerhalb des Wohngebietes eine einzelne kleinere Fläche mit Vegetationsbeständen vor, die von Gehölzbeständen dominiert wird.

Für diese Fläche wird aufgrund dessen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt, um sie von Bebauung freizuhalten und die Grundlage zur Entwicklung einer für das Habitatverbundsystem bedeutsamen Fläche zu legen. Zusätzlich wird festgesetzt, dass hier der Gehölzbestand sowie der Bestand an Rasen-, Beet- und Sukzessionsflächen zu erhalten und zu entwickeln ist.

Nähere Erläuterungen hinsichtlich der Grünfläche sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Zu erhaltende und ortsbildprägende Einzelbäume

Der ortsbildprägende und der gemäß Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Welche Bäume im Detail erhaltenswert sind ergibt sich aus dem Grünordnungsplan.

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.

Deswegen trifft die Gemeinde neben der Festsetzung von Einzelbäumen in Teilbereichen eine Festsetzung von Bäumen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe gekennzeichnete ortsbildprägende Bäume). Diese Bäume dürfen nur bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages beseitigt werden. 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 Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind. Der erforderliche Umfang bei Ersatzpflanzungen ist textlich festgesetzt.

Zum Schutz der Bäume werden folgende ergänzende Regelungen getroffen:

- Alle zu erhaltenden und künftig zu pflanzenden Bäume sollen dauerhaft durch den jeweiligen Grundstückseigentümer gepflegt, erhalten und geschützt werden.
- Bei Abgang oder Rodung eines als ortsbildprägend gekennzeichneten Baums sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Anzahl und Qualität der Ersatzpflanzungen werden angegeben. Welche Bäume ortsbildprägend sind ergibt sich aus dem Grünordnungsplan.
- Die Krontrauf- bzw. Wurzelbereiche der Bäume sollen zuzüglich eines vorsorglichen Abstands von 1,5 m vor dauerhaften Höhenveränderungen (sprich Eingriffe in den Boden) sowie Versiegelungen durch bauliche Anlagen geschützt werden.
- Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sollen außerhalb der Krontrauf- bzw. Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume verlegt werden. Zwingend erforderliche Ausnahmen sind jedoch möglich. Zudem besitzen vorhandene Leitungen grundsätzlich Bestandschutz.

Im Übrigen ist die gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem werden Hinweise zu der Qualität von Neupflanzungen und zum Schutz von Bäumen bei der Durchführung von Baumaßnahmen aufgenommen.

Nähere Erläuterungen zu den erhaltenswerten Bäumen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Bodendurchlässigkeit

Um eine zeitgemäße und „grüne“ Gestaltung des Quartiers zu befördern, sollen alle Stellplatz- und Wegeflächen künftig mit sickerfähigen bzw. wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeführt werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugen Verguss, Asphaltierung und Betonierung sollen entsprechend nicht zur Ausführung kommen. Dies dient darüber hinaus dem Schutz von Boden und Grundwasser und ist im Hinblick auf die klimatischen Aspekte und die Grundwasserneubildungsrate relevant, da der Verlust an Versickerungsflächen auf den Grundstücksflächen verringert wird.

Vor diesem Hintergrund sind auch Böden nach baubedingter Verdichtung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wiederherzustellen.

Nähere Erläuterungen hinsichtlich der Bodendurchlässigkeit sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Dachbegrünung

Um den Belangen des Klimaschutzes im Rahmen der Planung Rechnung zu tragen und um positiv wirksame kleinklimatische Auswirkungen in der Planung zu verankern, werden Festsetzungen zu Dachbegrünungen getroffen:

Für die Dachflächen von Hauptgebäuden bis 15 Grad Dachneigung sind entsprechende Dachbegrünungen vorzusehen. Zudem sind bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports von mehr als 25 m² Größe vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Die straßenzugewandten Seiten von Garagen und Carports sind ebenfalls zu begrünen.

Damit soll auch das Erscheinungsbild des Quartiers zusätzlich aufgewertet werden.

Nähere Erläuterungen hinsichtlich der Regelungen zu Dachbegrünungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

5.11 Immissionsschutz

Die anhand der Ergebnisse des Schallgutachtens entwickelten, erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur näheren Erläuterung der immissionsschutzrechtlichen Situation im Plangebiet siehe Kapitel 8.

5.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein

Der bestehende Charakter und das vorhandene Erscheinungsbild des Quartiers sollen erhalten bleiben. Zudem sollen die durch die Planung ermöglichten städtebaulichen Veränderungen und die künftig im Plangebiet zu genehmigenden Bauvorhaben das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Daher werden Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Gebäude in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebiets und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um auf ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit im Quartier hinzuwirken, ohne dabei die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherinnen und Bauherren unangemessen einzuengen.

Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er sich in vorangegangenen Planungen findet, weitergeführt, ergänzt und zeitgemäß aktualisiert.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Dächer

Bestimmte Dachformen oder eine Mindestdachneigung werden nicht festgesetzt, um der vorhandenen und künftig weiterhin möglichen Vielfalt an Gestaltungsformen der Dachlandschaft Rechnung zu tragen. Jedoch sollen **Dächer** ab einer Neigung von 21 Grad nur noch mit Dachpfannen in ortstypischen bzw. -verträglichen Farben eingedeckt werden, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

Um die Entstehung eines geschlossenen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass **Doppelhäuser** jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Quartiers einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

Bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports sind bis zu einer bestimmten Größe von diesen Regelungen ausgenommen.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind **Anlagen zur Nutzung von Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht.

Ebenso werden **Dachbegrünungen** als grünordnerische Festsetzungen geregelt, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

Außenwände

Durch die Festsetzung zur Gestaltung der **Außenwände** soll – wie auch durch die Festsetzungen zur Dacheindeckung – sichergestellt werden, dass sich neu entstehende Wohngebäude gestalterisch an die nähere Umgebung anpassen.

Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung einzuengen und auch Holzelemente an den Fassaden zu ermöglichen, können Teilflächen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports auch in anderen Materialien ausgestaltet werden.

Terrassenüberdachungen

Für **Terrassenüberdachungen** werden detaillierte Vorschriften aufgenommen, da diese Elemente sonst durch ihre vielfältige Erscheinungsform das Ortsbild negativ beeinträchtigen könnten.

Gestaltung nicht überbauter Flächen

Um unter anderem die Entstehung sog. „**Steingärten**“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Vorgärten unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch die Versiegelung insgesamt auf

ein Minimum zu reduzieren. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

6 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Hamburger Straße (L 326) und westlich des Bürgerparks.

Erschließende Straßen

Im Plangebiet sind Straßenverkehrsflächen und Straßenräume mehrerer Gemeindestraßen vorhanden: Die Bergstraße, Reumannstraße, Gartenstraße und Beckersbergstraße besitzen als in Ost-West-Richtung im Plangebiet verlaufende Erschließungsstraßen in ihrer Verlängerung eine direkte Anbindung an die L 326. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Jahnstraße, in die die Reumannstraße und Gartenstraße münden und die an ihrem südlichen Ende einen Knotenpunkt mit der Beckersbergstraße ausbildet. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung vom Nordring kommend zudem die Clara-Schumann-Straße, von der als Verbindung zur Jahnstraße die Straße „Am Hang“ nach Osten abzweigt, und die an ihrem südlichen Ende in die Reumannstraße mündet.

Der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke wird unmittelbar über diese Gemeindestraßen erschlossen. Grundstücke in „zweiter Reihe“ werden über private Zufahrten und Zuwegungen ebenfalls an die vorhandenen Straßen angeschlossen. Einige Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes können als Grundstücke in „zweiter Reihe“ nur über die Hamburger Straße erschlossen werden. Ergänzende Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Bei neu geplanten Gebäuden in zweiter Reihe ist jeweils der maximale Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 50 m (gem. LBO SH) zu beachten.

Um auf die bereits heute und die in Zukunft zu erwartenden Verkehre in der Bergstraße, Am Hang und Beckersbergstraße verkehrsplanerisch zu reagieren, ist künftig ein Aus-/Umbau dieser Straßen vorgesehen. Die hierzu erforderliche Erweiterung der Straßenräume wird in der Planung berücksichtigt.

Ruhender Verkehr

In einigen Straßen im Plangebiet sind straßenbegleitende Parkplätze vorhanden, die im Rahmen dieser Planung grundsätzlich unangetastet bleiben.

Für den Nachweis erforderlicher privater Stellplätze gilt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird im Anschluss an ein freies Grundstück an der Hamburger Straße eine Fläche für öffentliche Parkplätze im Rahmen der Planung gesichert.

Geh- und Radwege

Es sind keine eigenständigen Geh- oder Radwege im Plangebiet vorhanden und es werden keine Geh- oder Radwege geplant. Entlang der erschließenden Straßen sind straßenbegleitende Fußwege vorhanden.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in den Straßenräumen vorhanden, der überwiegende Teil der Grundstücke ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung neu entstehender Baugrundstücke soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem abgeführt.

Oberflächenentwässerung

Es gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Abwassersatzung) in der jeweils aktuellen Fassung. Nach der Satzung ist ein Anschluss an das örtliche Entwässerungssystem herzustellen, soweit eine Anschlussmöglichkeit besteht.

Das auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll daher durch Anschluss an das Regenwassersystem der Gemeinde gedrosselt abgeführt werden. Die vorhandenen Kapazitäten werden grundsätzlich als ausreichend angesehen.

Es liegen hydraulische Berechnungen (Gutachten) für das Plangebiet vor. Diese sind jedoch nicht aktuell und berücksichtigen lediglich den seinerzeit vorhandenen Bestand. Bei Bedarf sind für den Bereich oder Teilbereiche des Plangebietes in nachfolgenden Verfahren entsprechende Nachweise für die Niederschlagswasserbeseitigung zu erbringen.

Unabhängig davon ist es auch grundsätzlich möglich, das anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Denn mit gemeinsamem Erlass des MELUND und des MILI zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten wurde verpflichtend die Bewertung nach A-RW1 verbindlich eingeführt. Aufgrund der nicht unerheblichen Nachverdichtung ist dieses Verfahren auch bei dieser Planung – soweit möglich – zu berücksichtigen, da das aufnehmende Gewässer schon jetzt hydraulisch an seine Grenzen gelangt. Im Plangebiet sind die Potenziale der Rückhaltung sowie Versickerung zu nutzen.

Daher soll bei Bauvorhaben stets geprüft werden, ob das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser im Sinne des quantitativen Grundwasserschutzes, wo ohne Gefahr eines Schadstoffeintrages möglich und technisch im Rahmen der Verhältnismäßigkeit machbar, auch auf dem jeweiligen Grundstück versickern kann.

Die Erschließung kann hinsichtlich der Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung somit als gesichert angesehen werden. Der abschließende Nachweis über die geregelte Ableitung nach dem Stand der Technik ist im Rahmen der jeweiligen Erschließungsplanung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz gesichert werden. Vorhandene bauliche Einrichtungen der Entsorgungsträger (z. B. Rohrleitungen usw.) müssen erhalten bleiben. Die entsprechenden Leitungstrassen sind in den Straßenräumen vorhanden.

Löschwasserversorgung

Für geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung sicherzustellen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehraufstellflächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Bei der festgelegten Bebauung ist eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für 2 Stunden zu sichern. Diese Menge kann über das Trinkwassernetz sichergestellt werden. Die entsprechenden Hydranten müssen so angeordnet werden, dass ein Abstand von maximal 75 m zu den einzelnen Grundstückszufahrten nicht überschritten wird.

Deren Standorte werden im Zuge der jeweiligen konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr bestimmt. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der jeweiligen konkreten Ausbauplanung erfragt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bereits im Bestand an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung von künftigen Bauvorhaben mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

Im Zuge der jeweiligen Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig an der Ausbauplanung zu beteiligen. Näheres bleibt der jeweiligen konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Gasversorgung / Wärmeversorgung

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bereits im Bestand an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die konkrete Planung und Abstimmung bei künftigen Bauvorhaben erfolgt im Zuge der jeweiligen Ausbauplanung. Die Wärmeversorgung wird über den örtlichen Versorger bereitgestellt.

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

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet ist bereits im Bestand über Telekommunikationskabel angeschlossen.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Kreis Segeberg, die diese einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Abstell- bzw. Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der die jeweiligen Gebäude erschließenden Straße vorgesehen werden. Dies ist im Rahmen der jeweiligen konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss vom jeweiligen Vorhabenträger bereitgestellt werden.

Bei künftigen Bauvorhaben ist mit Bodenaushub, der nicht immer auf dem jeweiligen Standort verbleiben kann, zu rechnen. Soweit möglich sollten geeignete Verwertungsmöglichkeiten - vorzugsweise innerhalb des Gebietes - bei der jeweiligen konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

8 Immissionsschutz

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro M+O Immissionsschutz, Oststeinbek zum Bebauungsplan erstellt, in der die Einwirkungen des **Straßen- und Schienenverkehrs- sowie Sport- und Freizeitlärms und Gewerbelärms** auf das Plangebiet und die Auswirkungen des durch den **Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehrs** untersucht wurden (siehe anliegendes Schallgutachten).

Zudem wurde zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung durch die östlich des Plangebietes gelegenen Schießstätte eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro LAIRM Consult GmbH, Bargteheide zum Bebauungsplan erstellt, in der die Einwirkungen des **Lärms durch die Schießstätte** auf das Plangebiet untersucht wurden (siehe anliegendes Schallgutachten zur Schießstätte).

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Schallgutachten zusammenfassend dargestellt. Die detaillierten Ergebnisse sind den anliegenden Schallgutachten zu entnehmen.

Schalltechnische Untersuchung (M+O Immissionsschutz)

Sportlärm

Für die Einwirkungen durch Sport- und Freizeitlärm auf das Plangebiet wurden verschiedene Szenarien untersucht.

Zur Beurteilung der Ergebnisse des Sportlärms wurde jeweils die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete (WA) überprüft.

Für das **Szenario 1** (werktags 8:00–20:00 Uhr, Training Leichtathletik und Fußball, normale Nutzung des SVHU Sportlands und der Freizeitanlagen) wird der Immissionsrichtwert überall im Plangebiet deutlich eingehalten.

Für das **Szenario 2** (werktags sowie sonn- und feiertags 20:00–22:00 Uhr, Spiel Fußball, normale Nutzung des SVHU Sportlands und der Freizeitanlagen) zeigen die Berechnungsergebnisse, dass der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmschutzverordnung von 55 dB(A) für die Beurteilungszeit von 20:00–22:00 Uhr (bzw. ggf. sonn- und feiertags 13:00–15:00 Uhr) im Plangebiet zwar mehrheitlich eingehalten wird, jedoch bei den (vorhandenen) Gebäuden, die der Sportanlage direkt gegenüber liegen, zum Teil Überschreitungen im Bereich von ca. 5 dB(A) feststellbar sind. Die geplante Nachverdichtung führt dabei zu keiner weitergehenden Einschränkung der Sportanlage, sofern neue Gebäude nicht näher an die Sportanlage heranrücken als die bestehenden Gebäude.

Der Bebauungsplan selbst kann planerisch nur bedingt auf den Konflikt reagieren, z.B. durch das Nichtausweisen von Baufeldern im Bereich von Pegeln > 55 dB(A). Dies würde im Umkehrschluss für die Grundstücke mit Bestandsgebäuden in diesem Bereich bedeuten, dass sie zwar Bestandsschutz haben, eine bauliche Änderung des Gebäudes oder ein Neubau eines Gebäudes auf dem betroffenen Grundstück jedoch nicht oder nur eingeschränkt möglich wäre.

Eine weitere Möglichkeit wäre baulicher Schallschutz im eigenen Gebiet. Aufgrund der zwischen Wohnen und Sportanlage verlaufenden Jahnstraße, der Zufahrtsituation zu den Grundstücken an der Jahnstraße und des potenziell nicht zur Verfügung stehenden Platzes stellt dies aus gutachterlicher Sicht keine geeignete Maßnahme dar.

Deutlich besser wären daher Maßnahmen an der Sportanlage selbst. Diese Maßnahmen lassen sich jedoch nicht im Bebauungsplan festsetzen und müssten anderweitig (rechtssicher) vereinbart werden.

Für das **Szenario 3** (22:00–23:00 Uhr, Abfahrt von Pkw nach Spiel) wird der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmverordnung von 40 dB(A) für die Beurteilungszeit nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet mehrheitlich eingehalten.

Freizeitlärm

Zur Beurteilung der Ergebnisse des Freizeitlärms wurde jeweils die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für allgemeine Wohngebiete (WA) überprüft.

Für das **Szenario 1** (werktags 8:00–20:00 Uhr, Training Leichtathletik und Fußball, normale Nutzung des SVHU Sportlands und der Freizeitanlagen) wird der Immissionsrichtwert im Plangebiet deutlich eingehalten.

Für das **Szenario 2-1** (werktags sowie sonn- und feiertags 20:00–22:00 Uhr, Spiel Fußball, normale Nutzung des SVHU Sportlands, Nutzung der Freizeitanlagen für je 1 Stunde) zeigen die Berechnungsergebnisse, dass der Immissionsrichtwert der Freizeitlärmrichtlinie von 50 dB(A) für die Beurteilungszeit von 20:00–22:00 Uhr für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet zwar weitestgehend eingehalten wird, es im Bereich der (vorhandenen) Gebäude direkt westlich der Minigolfanlage jedoch Überschreitungen auftreten können. Maßgebliche Quelle stellt das Training auf dem Hundeübungsplatz dar. Es gilt bei der Bestandsüberplanung (d.h. Wohnen und Freizeitanlage grenzen aneinander) zunächst einmal das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Es wäre hier theoretisch denkbar, höhere Immissionsrichtwerte (im Sinne eines Gemengelagebonus) anzusetzen und damit höhere Immissionen zuzulassen. Die Höhe der prognostizierten Überschreitung beträgt dabei überwiegend weniger als 3 dB(A). Die Berechnungen sind dazu mit einer zur sicheren Seite angenommenen durchgehenden Bespielung aller Bahnen in der Zeit von 20:00–21:00 Uhr (Schließzeit der Anlage) und durchgehendem Training auf dem Hundeübungsplatz in der Zeit von 20:00–21:00 Uhr (Ende der offiziellen Trainingszeit) durchgeführt worden. Wie häufig, dieser Fall tatsächlich eintritt, lässt sich nicht sagen. Bauliche Maßnahmen halten wir daher in diesem Fall für nicht verhältnismäßig.

Für das **Szenario 2-2** (werktags sowie sonn- und feiertags 20:00–22:00 Uhr, Spiel Fußball, normale Nutzung des SVHU Sportlands, Nutzung der Minigolfanlage für 1 Stunde) zeigen die Berechnungsergebnisse, dass der Immissionsrichtwert der Sportanlagenlärmverordnung von 50 dB(A) für die Beurteilungszeit von 13:00–15:00 Uhr für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet eingehalten wird.

Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sind im Plangebiet (deutlich) eingehalten. Die Immissionsrichtwerte für Geräuschspitzen werden ebenfalls eingehalten.

Straßen- und Schienenverkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet zwar mehrheitlich eingehalten werden können, straßenbegleitend treten jedoch zum Teil deutliche Überschreitungen auf.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten, jedoch insbesondere an der Beckersbergstraße ebenfalls überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten, jedoch insbesondere an der Beckersbergstraße ebenfalls überschritten. Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht werden jedoch unterschritten.

Das Erfordernis zur Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht gegeben. Aus städtebaulichen Gründen sollte aber eine Abschottung des Baugebiets von der vorhandenen Bebauung mittels Wällen und Wänden vermieden werden. Es empfiehlt

sich, entlang der Beckersbergstraße, eine Bebauung zu zuzulassen, die es ermöglicht, möglichst viele der schutzwürdigen Räume an die lärmabgewandte Seite zu orientieren, und gleichzeitig die dahinterliegende Bebauung schützt. Die Lücken zwischen den Gebäuden sollten dabei möglichst gering sein und/ oder durch z.B. Garagen geschlossen werden.

Für die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird empfohlen, passiven Schallschutz festzusetzen. Die Nachweise wären dann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

Da in der Nacht teilweise ein Pegel von mehr als 45 dB(A) anliegen kann, und damit das ungestörte Schlafen bei gekipptem Fenster nicht mehr möglich ist, wird vorgeschlagen, hier eine Festsetzung bezüglich des notwendigen hygienischen Luftwechsels zu treffen.

Zusätzliche Hinweise zum Schienenverkehrslärm

Bezüglich der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke der AKN wird darauf hingewiesen, dass die AKN für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen, geltend gemacht werden.“

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 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.

Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb der Schießstätte (LAIRM Consult)

In östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, auf dem Grundstück Beckersbergstraße 38 im Bürgerpark betreibt die Schützengilde Beckersberg e.V. eine Schießstätte mit offenen Schießbahnen. In der Nachbarschaft wurden in der Vergangenheit bereits Geräuschemissionen der offenen Schießbahnen gerügt. Zur Klärung der Situation wurden die Geräuschemissionen des Schießstandes schalltechnisch untersucht.

Beurteilungsgrundlage bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese verweist für die Ermittlung der Geräuschemissionen aus dem Betrieb offener Schießbahnen auf die VDI 3745 Blatt 1. Gemäß VDI 3745 Blatt 1 erfolgt die Ermittlung der Geräuschemissionen von Schießbahnen durch Immissionsmessungen.

Im vorliegenden Fall waren daher die Messungen der Geräuschemissionen in den vorhandenen Schießbahnen mit allen verwendeten Waffengattungen und Kalibern erforderlich. Aufgrund der örtlichen Situation war eine Messung im Nahbereich der Anlage mit anschließender Immissionsprognose erforderlich.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen liegen nordwestlich und südöstlich der Schießstätte am Rand des Bürgerparks außerhalb des Plangebietes vor. Das Schallgutachten untersucht lediglich die Auswirkungen der Schießstätte an neun Immissionsorten außerhalb des Plangebiets in den Straßen Zum Park, Oliviastraße und Beckersbergstraße (44-54a).

Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass deutliche Überschreitungen des jeweiligen Immissionsrichtwertes an den Immissionsorten in den Straßen Zum Park und Oliviastraße bestehen. Die Überschreitungen beschränken sich auf den Bereich nordwestlich des offenen Schießstandes in Schussrichtung. Das Plangebiet wird demnach durch den Betrieb der Schießstätte aus immissionsschutzrechtlicher, gutachterlicher Sicht nicht berührt. Maßnahmen sind diesbezüglich im Plangebiet somit nicht erforderlich.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB.

9.2 Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 „Jahnstraße“ möchte die Gemeinde Henstedt-Ulzburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung des Plangebietes schaffen. Die Entwicklung soll sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen orientieren, jedoch auch ausreichend Raum für neue, verdichtete Wohnformen vorsehen. Mit einem diversen, infrastrukturell gut angebotenen Angebot an Wohnflächen möchte sich die Gemeinde auf die zukünftigen Herausforderungen der Stadtentwicklung vorbereiten. Der Bau negativ ortsbildprägender Strukturen soll vermieden werden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen ebenso vermieden und die Verträglichkeit des Planvorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Jahnstraße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Städtebauliche und gestalterische Ordnung sowie Nachverdichtung eines bestehenden, innerstädtischen Quartiers
- Schaffung eines diversifizierten Angebotes an Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen und Segmente des Wohnungsmarktes
- Wohnbauliche Entwicklung im Einklang mit den vorhandenen Biotop- und Habitatstrukturen

9.3 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit mehreren Teilgebieten und mit einer GRZ von 0,3 - 0,4 fest. Bestimmte, ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind im Wohngebiet nicht zulässig. Daneben wird eine private Grünfläche sowie Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz) festgesetzt.

Es sind in der offenen Bauweise im überwiegenden Teil des Plangebietes nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser (ED) mit höchstens zwei Wohneinheiten, für Doppelhaushälften maximal einer Wohneinheit je Haushälfte sowie in drei Teilgebieten auch andere Bautypen in der offenen Bauweise und mit höchstens zwei Vollgeschossen zulässig. Die maximalen Gebäudehöhen werden entsprechend der Geschossigkeiten auf 9,0 m bzw. 10,0 m begrenzt.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen für die Bepflanzung der Grundstücke und zum Erhalt von Gehölzstrukturen getroffen, Flächen für den sozialen Wohnungsbau bestimmt, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie konkrete Regelungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen festgesetzt.

Es werden notwendige Regelungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan getroffen und örtliche Bauvorschriften für die äußere Gestaltung der zulässigen baulichen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.4 Bedarf an Grund und Boden, Aussagen zur Eingriffsregelung

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist dem für den Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes können folgende Flächen versiegelt werden:

Flächen	Größe	GRZ	max. Flächenversiegelung
Wohngebiete	116.785 m ²	0,3 in den WA 1 und WA 2 (+Überschreitung bis 0,45) 0,4 in den WA 3 (+ Überschreitung bis 0,60)	46.190 m ² in den WA 1 und WA 2 + 8.480 m ² in den WA 3
Straßenverkehrsflächen	17.020 m ²	0,8	13.615 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	385 m ²	0,8	310 m ²
Private Grünflächen	775 m ²	-	-
Gesamtfläche Plangebiet	134.965 m²		68.595 m²

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet liegt städtebaulich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Vorhaben sind darin gemäß § 34 BauGB bereits ohne Bebauungsplan zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ein Ausgleich von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB hier nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Es bedarf hierzu also keiner detaillierten Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe, die zu kompensieren wären, ergeben oder intensivieren.

Innerhalb der Wohngebietsfläche ergeben sich durch die Planung insgesamt absehbar **ca. 35 Grundstücksflächen**, die unbebaut sind bzw. Potenzial für eine Nachverdichtung in Form von zusätzlichen Baugrundstücken bieten. Alle übrigen Grundstücksflächen sind bereits im Bestand bebaut. Auf diesen können weitere Nachverdichtungen nur durch An- oder Ersatzbauten realisiert werden.

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird somit innerhalb der Baugrenzen auf lediglich **ca. 9.850 m²** Grundstücksfläche eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Die GRZ für das Wohngebiet ist auf 0,3 und 0,4 festgelegt. Da die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden darf, liegt der rechnerische Wert bei **0,45 bzw. 0,60**.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen können demnach durch Überplanung und Erschließung innerhalb der festgesetzten, unbebauten Baufenster **maximal ca. 562 m²** (935 x 60 %) + **4.010 m²** (8.915 x 45 %) = **4.572 m²** Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden. Auf den übrigen Grundstücksflächen innerhalb des WA innerhalb und außerhalb der Baufenster sind darüber hinaus weitere Versiegelungen zulässig.

Für die zusätzlich durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbauung von Bodenfläche gilt, dass diese aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich in Bereichen ermöglicht wird, die planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen sind. Für künftige Nachverdichtungen im Bestand wie auch für die zusätzlich ermöglichte (neue) Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes gelten sich ergebende Eingriffe demnach

als zulässig, so dass aus der Planung heraus an diesen Stellen kein Ausgleichserfordernis erwächst. Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ist daher insgesamt nicht erforderlich.

9.5 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 (7) b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Erstellung Umweltbericht;</p> <p>Erstellung Grünordnungsplan;</p> <p>Erstellung Fachbeitrag Artenschutz;</p> <p>Erstellung schalltechnischer Untersuchungen;</p> <p>Überplanung von Flächen im Innenbereich;</p> <p>Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß;</p> <p>Sparsame bzw. keine zusätzliche Erschließung.</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des</p> 	<p>Erstellung Umweltbericht;</p> <p>Erstellung Grünordnungsplan;</p> <p>Erstellung Fachbeitrag Artenschutz;</p> <p>Überplanung von Flächen im Innenbereich;</p> <p>Sparsame bzw. keine zusätzliche Erschließung;</p> <p>Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads;</p> <p>Sicherung erhaltenswerter Grünflächen, Gehölze und Vegetationsstrukturen;</p> <p>Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes;</p> <p>Festsetzungen zur Ausführung von Zuwegungen und Stellplätzen;</p> <p>Festsetzungen zur Schaffung von Gründächern.</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p> <p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich;</p> <p>Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß;</p> <p>Festsetzungen zur Ausführung von Zuwegungen und Stellplätzen;</p> <p>Festsetzung zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens nach Verdichtung;</p> <p>Prüfung, ob sich Gefahrenmomente ergeben, die einen Regelungsbedarf nach sich ziehen.</p>
<p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden</p> <p>§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden</p>	<p>Erstellung schalltechnischer Untersuchungen;</p> <p>Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."	

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)	Henstedt-Ulzburg wird als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Ulzburg, innerhalb der 10km-Umkreise der Mittelzentren Kaltenkirchen und Norderstedt sowie an der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang.	Überplanung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches.
Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)	Henstedt-Ulzburg wird als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt innerhalb des besonderen Siedlungsraumes der Siedlungsachse Hamburg – Kaltenkirchen. Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang.	Überplanung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches; Vermeidung von Inanspruchnahme weiterer Freiräume; Sicherung erhaltenswerter Grünflächen, Gehölze und Vegetationsstrukturen.
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung von Wohnbauflächen, öffentliche Grünfläche/Spielplatz.	keine Änderung des FNP erforderlich; Konkretisierung der Aussagen des FNP.
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 (LRP I 1998)	Keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes.	Die Planung steht der Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung des Gebietes erkennbar nicht entgegen.
Landschaftsplan 1998 (LP 1998)	Plangebiet wird als „Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion“ dargestellt; Darstellung von Eignungsflächen für Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzes werden an verschiedenen Stellen im Plangebiet; Darstellung mehrerer Einzelbäume; Darstellung Kinderspielplatz.	Befreiung von LP nicht erforderlich, da Darstellungen des LP teilweise obsolet sind; die Planung steht der Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung des Gebietes erkennbar nicht entgegen.

9.6 Ziele des Artenschutzes

Im Plangebiet ist insbesondere auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen ein Vorkommenspotenzial für wildlebende Tiere anzunehmen.

Zur Untersuchung möglicher Vorkommen europarechtlich geschützter Arten und zur artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wurde ein Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan erstellt.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Artenschutzvorschriften erforderlich. Diese beinhalten das Beachten der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen, eine Bauzeitenregelung für Baufeldräumung und Gebäudeabriss, sowie eine Nachkontrolle von Bäumen auf Baumhöhlen, falls deren Beseitigung unvermeidbar ist.

9.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.7.1 Tiere

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen, Aussagen LRP/LP, bestehende Nutzungen, Fachbeitrag Artenschutz
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen:</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen. LP: Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion, in der sich verstreut Gehölzstrukturen des Siedlungsbereichs befinden.</p> <p><u>Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen:</u> Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten. Die Gehölzbestände bieten Rückzugsraum und Brutraum für allgemein häufig vorkommende Vogelarten und potentielle Tagesverstecke für Fledermäuse. Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung des Plangebietes als Tierlebensraum auszugehen.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes bis 2 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000)</p> <p>Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Im Plangebiet werden aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der Habitatausstattung keine besonders störungsempfindlichen, spezialisierten Arten erwartet. Daher ist von keiner erheblichen Empfindlichkeit gegenüber der Planung auszugehen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist eingeschränkt.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es zu dem Verlust von Lebensraum für vorkommende Arten kommen, da auch ohne Bebauungsplan bauliche Maßnahmen im Innenbereich zulässig sind. Die durch den Bebauungsplan und den parallel aufgestellten Grünordnungsplan beabsichtigte Steuerung der baulichen Entwicklung mit Erhaltung privater Grünflächen wäre nicht gesichert, so dass erhaltenswerte Grünflächen beseitigt werden könnten.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die bauliche Verdichtung geht potenzieller Lebensraum auf bisher unbebauten Grundstücksflächen verloren. Erhaltenswerte Grünflächen werden als Lebensräume erhalten und entwickelt. Verstöße gegen Artenschutzvorschriften werden bei Beachtung der Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vermieden.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Erhaltung ortsbildprägender Bäume, Erhaltung von Grünflächen als Lebensraum, Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • Beachten der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen, • Bauzeitenregelung für Baufeldräumung und Gebäudeabriss, • Nachkontrolle von Bäumen auf Baumhöhlen.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ersatzbaumpflanzungen bei unvermeidlicher Beseitigung ortsbildprägender Bäume.

9.7.2 Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt, Pflanzenwelt: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP und LP, bestehende Nutzungen, örtliche Bestandserfassungen
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen:</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen. LP: Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion, in der sich verstreut Gehölz-</p>

	<p>strukturen des Siedlungsbereichs befinden.</p> <p><u>Biotoptypen gemäß Biotoptypenschlüssel Schleswig-Holstein:</u> Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung mit privaten Ziergärten (SBe). Straßenverkehrsanlagen, überwiegend Nebenstraßen (SZs). Baumbestand: Heimische und nichtheimische Laubbäume, Nadelbäume.</p> <p><u>Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen:</u> Die Gartenflächen weisen gartentypische Gehölze auf. Innerhalb des Wohngebietes liegen einzelne Flächen mit Vegetationsbeständen, die struktureichere „grüne Inseln“ innerhalb des Wohngebietes bilden. Laub- und Nadelbäume verschiedener Arten auf den Wohngrundstücken sind z.T. zu stammstarken und großkronigen Bäumen herangewachsen. Auf den Straßenverkehrsflächen stehen in der Reumannstraße und der Gartenstraße kleinkronige Straßenbäume mit geringer Stammstärke. Von Vorkommen von Pflanzen streng geschützter Arten wird nicht ausgegangen. Beachtung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. In der Umgebung des Plangebietes bis 2 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000) Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die im Biotopwert von sehr geringer bzw. weitgehend ohne Bedeutung sind. Der innerhalb des Plangebietes vorhandene großkronige Baumbestand, sowie die schützenswerten „grünen Inseln“ bleiben größtenteils erhalten. Weitere, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen für den Naturhaushalt bestehen bereits durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, die intensive Nutzung und damit einhergehende Flächenversiegelung, Immissionsbelastung etc..</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es zu Baumbeseitigungen und dem Verlust von Grünflächen kommen, da auch ohne Bebauungsplan bauliche Maßnahmen im Innenbereich zulässig sind. Die durch den Bebauungsplan und den parallel aufgestellten Grünordnungsplan beabsichtigte Steuerung der baulichen Entwicklung mit Erhaltung privater Grünflächen wäre nicht gesichert, so dass erhaltenswerte Grünflächen beseitigt werden könnten.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die bauliche Verdichtung gehen Garten- und Freiflächen auf bisher unbebauten Grundstücksbereichen verloren. Erhaltenswerte Grünflächen und ortsbildprägende Bäume werden zum überwiegenden Anteil erhalten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß durch Festsetzung der GRZ auf 0,3 bzw. 0,4. Erhaltung und Entwicklung von struktureicheren Grünflächen. Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestands im Plangebiet, Ersatzpflanzung bei unvermeidbarer Beseitigung. Schutz der vorhandenen Bäume bei allen Bauarbeiten gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920 und ZTV-Baumpflege.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ersatzpflanzungen bei unvermeidbarer Beseitigung ortsbildprägender Bäume.

9.7.3 Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	<p>Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP und LP</p> <p>Alllasten und Altablagerungen: Aussagen LP, ausgeübte und frühere Nutzungen soweit bekannt</p>
--	---

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen:</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen. LP: am Standort vorliegender Bodentyp Braunerde-Podsol. <u>Überplanter Bereich:</u> Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Schleswig-Holsteinische Geest, Hohe Geest. Bodentyp: Braunerde-Podsol. Der Boden im Plangebiet ist durch bereits vorhandene Bebauung überprägt. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Der betroffene Boden ist aufgrund der Vorbelastungen durch Versiegelung und der Lage von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung. Empfindliche oder seltene Böden werden mit den vorherrschenden Braunerde-Podsolen nicht beansprucht. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen. <u>Vorbelastungen:</u> Der versiegelte Boden im Plangebiet ist bereits stark beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt sind. Die bereits bebauten und versiegelten Flächen werden daher durch die Planung nicht weiter erheblich beeinträchtigt. Altablagerungen oder Altlasten sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es zur Versiegelung bisher unversiegelter Flächen kommen, da auch ohne Bebauungsplan bauliche Maßnahmen im Innenbereich zulässig sind. Die durch den Bebauungsplan und den parallel aufgestellten Grünordnungsplan beabsichtigte Steuerung der baulichen Entwicklung mit Erhaltung von Freiflächen wäre nicht gesichert. Die durch die vorliegende Planung festgesetzten Maßnahmen zum Bodenschutz würden nicht notwendigerweise umgesetzt werden.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Im Plangebiet als bereits bestehendes Wohngebiet ist bereits der überwiegende Anteil der Flächen versiegelt. Der Flächenanteil der Grundstücksflächen, die unbebaut sind bzw. Potenzial für eine Nachverdichtung in Form von zusätzlichen Baugrundstücken bieten, umfasst ca. 8,5 % des Wohngebietes (siehe Kapitel 9.4). Durch Bodenversiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen stark verändert und eingeschränkt. Für die bisher unversiegelten Flächen ist eine erhebliche Beeinträchtigung im Schutzgut Boden bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Diese umfassen nur einen geringen Flächenanteil am Plangebiet. Der größere Flächenanteil umfasst bereits bebaute und versiegelte Flächen. Diese werden nicht erheblich beeinträchtigt.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß. Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, nicht überdachte Stellplätze und Zugewegungen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau. Die Durchlässigkeit des Bodens wird nach baubedingter Verdichtung wiederhergestellt.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich nicht erforderlich.

9.7.4 Wasser

<p>Aussagen LRP, Landwirtschafts- und Umweltatlas</p>	<p>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</p>
<p>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</p> <p>Fachplanungen: LRP, LP: keine standortspezifischen Aussagen; Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (siehe auch Kapitel 7). Überplanter Bereich: Im Plangebiet sind keine Oberflächenengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutz- oder Gewinnungsgebieten. Auf Grund des hohen bestehenden Versiegelungsgrad der Oberflächen im Plangebiet, besteht keine hohe Bedeutung für die Grundwassererneuerung. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten. Vorbelastungen: Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die vorhandene Nutzung als Verkehrsfläche und überwiegend wohnbaulich genutzte Fläche.</p>	<p>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</p> <p>Fachplanungen: LRP, LP: keine standortspezifischen Aussagen; Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (siehe auch Kapitel 7). Überplanter Bereich: Im Plangebiet sind keine Oberflächenengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutz- oder Gewinnungsgebieten. Auf Grund des hohen bestehenden Versiegelungsgrad der Oberflächen im Plangebiet, besteht keine hohe Bedeutung für die Grundwassererneuerung. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten. Vorbelastungen: Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die vorhandene Nutzung als Verkehrsfläche und überwiegend wohnbaulich genutzte Fläche.</p>
<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es zur ungesteuerten Versiegelung bisher unversiegelter Flächen kommen, da auch ohne Bebauungsplan bauliche Maßnahmen im Innerbereich zulässig sind. Die durch den Bebauungsplan und den parallel aufgestellten Grünordnungsplan beabsichtigte Steuerung der baulichen Entwicklung mit Erhaltung von Freiflächen wäre nicht gesichert. Die durch die vorliegende Planung festgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Bodenflächen würden nicht notwendigerweise umgesetzt werden.</p>	<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es zur ungesteuerten Versiegelung bisher unversiegelter Flächen kommen, da auch ohne Bebauungsplan bauliche Maßnahmen im Innerbereich zulässig sind. Die durch den Bebauungsplan und den parallel aufgestellten Grünordnungsplan beabsichtigte Steuerung der baulichen Entwicklung mit Erhaltung von Freiflächen wäre nicht gesichert. Die durch die vorliegende Planung festgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Bodenflächen würden nicht notwendigerweise umgesetzt werden.</p>
<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p> <p>Im Plangebiet als bereits bestehendes Wohngebiet ist bereits der überwiegende Anteil der Flächen versiegelt. Der Flächenanteil der Grundstücksflächen, die ungebaut sind bzw. Potenzial für eine Nachverdichtung in Form von zusätzlichen Baugrundstücken bieten, umfasst ca. 8,5 % des Wohngebietes (siehe Kapitel 9.4). Durch Bodenversiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen stark verändert und die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt. Für die bisher unversiegelten Flächen ist bei Umsetzung der Planung eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit zu erwarten. Diese umfassen jedoch nur einen geringen Flächenanteil am Planungsgebiet. Das Potenzial zur Regenwasserentnahme hinsichtlich der Vermeidung von Überschwemmungsgefahr bei Starkregen wird durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung erkennbar nicht erheblich verringert. Durch die Sicherung unbedauter (Grün-)flächen kann dieser potenziellen Gefahr im Rahmen der Planung zudem wirksam begegnet werden. Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sowie das ausreichend leistungsfähige Kanalnetz bleiben von der Planung unberührt (siehe Kapitel 7).</p>	<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p> <p>Im Plangebiet als bereits bestehendes Wohngebiet ist bereits der überwiegende Anteil der Flächen versiegelt. Der Flächenanteil der Grundstücksflächen, die ungebaut sind bzw. Potenzial für eine Nachverdichtung in Form von zusätzlichen Baugrundstücken bieten, umfasst ca. 8,5 % des Wohngebietes (siehe Kapitel 9.4). Durch Bodenversiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen stark verändert und die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt. Für die bisher unversiegelten Flächen ist bei Umsetzung der Planung eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit zu erwarten. Diese umfassen jedoch nur einen geringen Flächenanteil am Planungsgebiet. Das Potenzial zur Regenwasserentnahme hinsichtlich der Vermeidung von Überschwemmungsgefahr bei Starkregen wird durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung erkennbar nicht erheblich verringert. Durch die Sicherung unbedauter (Grün-)flächen kann dieser potenziellen Gefahr im Rahmen der Planung zudem wirksam begegnet werden. Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sowie das ausreichend leistungsfähige Kanalnetz bleiben von der Planung unberührt (siehe Kapitel 7).</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</p> <p>Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß. Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens nach Verdichtung. Herstellung von Zuwegungen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Schaffung von Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebendächern bei Neu- und Umbauten. Prüfung der Möglichkeiten der Versickerung und des quantitativen Grundwasser-schutzes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserstroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.</p>	<p>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</p> <p>Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß. Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens nach Verdichtung. Herstellung von Zuwegungen und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Schaffung von Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebendächern bei Neu- und Umbauten. Prüfung der Möglichkeiten der Versickerung und des quantitativen Grundwasser-schutzes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Sollte bei Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung nötig sein, so ist eine entsprechende Erlaubnis rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Schichten- und Stauwasser wird wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass verhältnismäßige technische Maßnahmen zur Begrenzung des Wasserstroms einzuplanen sind, um die Umweltauswirkungen durch die Wasserhaltungsmaßnahme auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken.</p>
<p>Maßnahmen zum Ausgleich</p>	<p>Maßnahmen zum Ausgleich</p>

9.7.5 Luft und Klima

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Lufthygiene, LRP, Emissionsquellen: Flächennutzungsplan, LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Überplanter Bereich:</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einer maritim-gemäßigten Klimazone. Das vieljährige Niederschlagsmittel liegt bei etwa 820 mm, wobei der Niederschlag verhältnismäßig gleich über das Jahr verteilt ist. Selbst der trockenste Monat (April) weist erhöhte Niederschlagsmengen auf. Diese relativ hohen Niederschläge hängen eng mit der Lage Henstedt-Ulzburgs an der Moränenkante zusammen, wo trotz der nicht extremen Höhenunterschiede Steigungsregen auftritt.</p> <p>Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,2° Celsius. Die Lage in einer Westwindzone und die durch unterschiedlich starke Erwärmung von Land und Wasser hervorgerufenen jahreszeitlich wechselnden Luftströmungen tragen zu ständigen Luftbewegungen (Windstärke ca. 3,0 – 3,5 m/s) bei. Im Sommer führen die fast reinen Westwinde vom Meer her relativ kühle Luft heran, im Winter wechseln kalte Ostwinde mit wärmeren Westwinden.</p> <p>Kleinklimatisch herrscht im Plangebiet ein Siedlungsklima. Im Zusammenhang mit der Lufthygiene wirken die Gartenflächen und Gehölzbestände, insbesondere die Bäume im Plangebiet durch ihre Filterfunktion positiv und ausgleichend auf die Luftqualität.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u></p> <p>Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Insgesamt sind die Schutzgüter Luft und Klima als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen gegeben.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	<p>Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es zur Versiegelung bisher unversiegelter Flächen kommen, da auch ohne Bebauungsplan bauliche Maßnahmen im Innenbereich zulässig sind. Die durch den Bebauungsplan und den parallel aufgestellten Grünordnungsplan beabsichtigte Steuerung der baulichen Entwicklung mit Erhaltung von Freiflächen wäre nicht gesichert.</p> <p>Bei Nichtdurchführung der Planung würden Luft und Klima voraussichtlich durch bauliche Verdichtung geringfügig beeinträchtigt werden.</p>
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	<p>Im Plangebiet als bereits bestehendes Wohngebiet ist bereits der überwiegende Anteil der Flächen versiegelt. Der Flächenanteil der Grundstücksflächen, die unbebaut sind bzw. Potenzial für eine Nachverdichtung in Form von zusätzlichen Baugrundstücken bieten, umfasst ca. 8,5 % des Wohngebietes (siehe Kapitel 9.4).</p> <p>Durch die zulässige Nachverdichtung werden unversiegelte Flächen versiegelt. Dies wird das Mikroklima voraussichtlich geringfügig verändern (Verminderung der Luftfeuchte durch geringe Verdunstung, Erhöhung der mittleren Temperatur durch geringe Verdunstung und Aufheizen der Oberflächen).</p> <p>Da das Plangebiet bereits ein bestehendes Wohngebiet ist, wird das Verkehrsaufkommen voraussichtlich nur gering ansteigen und keine relevanten lufthygienischen Auswirkungen nach sich ziehen.</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima ist nicht zu erwarten.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	<p>Begrenzung der Versiegelung und der Gebäudehöhen sowie der Bebauungsdichte. Erhaltung von Gehölz- und Vegetationsbeständen.</p> <p>Schaffung von Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebendächern bei Neu- und Umbauten.</p>
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

9.7.6 Landschafts- und Ortsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landschaftsbild: LRP/LP Ortsbild: eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen:</u> LRP: es gibt keine standortspezifischen Aussagen. LP: Siedlungsfläche mit hauptsächlich Wohnfunktion, in der sich verstreut Gehölzstrukturen des Siedlungsbereichs befinden.</p> <p><u>Überplanter Bereich und Umfeld:</u> Das Ortsbild wird stellenweise von großkronigen Einzelbäumen oder Baumgruppen geprägt. Ortsbildprägender Baumbestand ist vorwiegend im südlichen Bereich des Plangebietes vorhanden, etwa an der Ostseite der Jahnstraße mit großkronigen Eichen sowie an der Gartenstraße mit großkronigen Buchen und Eichen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen einzelne ortsbildprägende Bäume auf Wohngrundstücken. Weitere Vegetationsbestände auf privaten Grünflächen prägen das bestehende Wohngebiet. In der Reumannstraße und der Gartenstraße stehen auf Pflanzinseln auf der Verkehrsfläche kleinkronige Straßenbäume, die den Straßenraum prägen.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Eine besondere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber der Planung ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Siedlungsflächen nicht gegeben. Das Ortsbild ist durch die vorhandene Bebauung als Wohngebiet geprägt. Bäume und Baumgruppen sowie private Grünflächen prägen das Ortsbild positiv.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Eine stellenweise geringfügige Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes besteht durch die vorhandene Nutzung und Bebauung.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung könnte es zu zusätzlicher Beeinträchtigung des Ortsbildes kommen, da auch ohne Bebauungsplan bauliche Maßnahmen im Innenbereich zulässig sind. Die durch den Bebauungsplan – insbesondere die örtlichen Bauvorschriften - und den parallel aufgestellten Grünordnungsplan beabsichtigte Steuerung der baulichen Entwicklung mit Erhaltung ortsbildprägender Bäume und Erhaltung von Freiflächen im Wohngebiet wäre nicht gesichert.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Das Ortsbild wird durch die bauliche Nachverdichtung verändert. Durch die Erhaltung der ortsbildprägenden Bäume bzw. Regelung zur Ersatzpflanzung bei unvermeidbarer Beseitigung wird die Beeinträchtigung des Ortsbildes vermindert. Zudem würde künftigen Beeinträchtigungen des Ortsbildes hinsichtlich der baulichen Entwicklung durch die mit dem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nicht vorgebeugt werden.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Festsetzungen zur Gebäudehöhe und gestalterische Vorgaben zur Bebauung über örtliche Bauvorschriften. Erhaltung des Großteils der ortsbildprägenden Bäume und von privaten Grünflächen, Ersatzpflanzungen bei unvermeidbarer Beseitigung.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ersatzpflanzungen bei unvermeidbarer Beseitigung ortsbildprägender Bäume.

9.7.7 Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Immissionsschutz, Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RP, FNP; Schalltechnische Untersuchungen der Auswirkungen von Immissionen durch Verkehr, Gewerbe und sonstige umliegende Nutzungen
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen und -gutachten:</u> Schalltechnisches Gutachten zu Einwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie Sport- und Freizeitlärms und Gewerbelärms auf das Plangebiet und die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehrs sowie Schalltechnische Untersuchung der südöstlich gelegenen Schießstätte (siehe Kapitel 8). Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung.</p> <p><u>Überplanter Bereich und Umfeld:</u> Potentielle Immissionsquellen sind durch den Straßenverkehr innerhalb und angrenzend an das Plangebiet, den Schienenverkehr im Umfeld, Sport- und Freizeitnut-</p>

	<p>zungen (süd-)östlich des Plangebietes, Gewerbe im Umfeld sowie den durch den Bebauungsplan selbst induzierten Zusatzverkehr vorhanden bzw. zu erwarten (siehe Kapitel 8).</p> <p>Erhebliche Geruchsbelästigungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten; entsprechende emittierende Betriebe im relevanten Umfeld sind nicht bekannt.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u></p> <p>Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als nicht in besonderem Maße empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. Durch die vorhandenen und ausgeübten Nutzungen ist bereits mit einer Vorbelastung der schutzwürdigen Wohnnutzungen durch Sport- und Verkehrslärm in Teilbereichen des Plangebietes zu rechnen. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sind dabei stets unverändert zu beachten. Es gelten u.a. die Werte für Wohngebiete gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).</p> <p>Erhebliche Geruchsbelästigungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten; entsprechende emittierende Betriebe im relevanten Umfeld sind nicht bekannt.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u></p> <p>Eine Vorbelastung besteht durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld sowie im Plangebiet selbst (siehe oben).</p>
<p>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung</p>	<p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sich nicht verändern.</p> <p>Planungsrechtlich würden solche Neubauten entlang der Beckersbergstraße auch weiterhin nicht zulässig sein, welche bei Realisierung eine gewisse Abschirmung der hinterliegenden Wohnnutzungen vor Straßenverkehrslärm bieten können (städtebaulicher Schallschutz).</p> <p>Es würden keine Schutzvorkehrungen vor bestehenden Immissionen bei Um- oder Neubauten innerhalb des Plangebietes getroffen werden.</p>
<p>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der ausgeübten bzw. geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes können im Plangebiet immissionsschutzrechtliche Konflikte auftreten.</p> <p>Diese werden im Rahmen der Planung durch geeignete Regelungen zum Immissionsschutz bewältigt.</p> <p>Im südlichen Bereich des Plangebietes soll grundsätzlich durch die Anordnung künftig möglicher Neubauten eine gewisse Abschirmung der umgebenden Wohnnutzungen vor den an dieser Stelle im Plangebiet zu erwartenden Immissionen erreicht werden.</p> <p>Insgesamt verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen.</p> <p>Die entstehenden Verkehrsmengen durch die vorbereiteten Möglichkeiten der städtebaulichen Nachverdichtung sind gutachterlich als nicht erheblich eingeschätzt und haben daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit.</p>
<p>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</p>	<p>Festsetzungen zum Immissionsschutz: Passiver Schallschutz und technische Vorkehrungen an Gebäuden (siehe Kapitel 8).</p> <p>Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung: Ermöglichung von städtebaulichem Schallschutz im Bereich der Beckersbergstraße.</p> <p>Nachrichtlicher Hinweis hinsichtlich des Eisenbahnverkehrs: Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wie auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen. 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.</p>
<p>Maßnahmen zum Ausgleich</p>	<p>Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p> <p>Es werden aber verbindliche Regelungen zum Schutz vor Immissionen in die Planung aufgenommen (siehe oben und Kapitel 8).</p>

9.7.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Interessensgebiete: Landesamt für Denkmalpflege: Denkmalkartei Kreis Segeberg, Landwirtschafts- und Umweltatlas, Archäologisches Landesamt
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Überplanter Bereich und Umfeld:</u> Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor. Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht festzustellen.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale:</u> Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen:</u> Vorbelastungen bestehen durch die gegenwärtigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sich nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; es kommt zu keinen Eingriffen in das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Nachrichtlicher Hinweis: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9.7.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung entstehen auf Grund der verhältnismäßigen Geringfügigkeit der vorbereiteten Eingriffe sowie der Vorbelastung der Flächen keine Wechselwirkungen, die als erheblich eingestuft werden müssen.

9.7.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung) Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen als Kompensation im Plangebiet) Erhalt von Habitaten auf Grünflächen und Erhalt von Gehölzen	• + +
Pflanzen und Biotope	Verlust von naturfernen Biotopen Sicherung erhaltenswerter Grünflächen, Gehölze und Vegetationsstrukturen	• +
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	- -
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser Sicherung von Maßnahmen zur Bodendurchlässigkeit	• • +
Klima / Luft	Geringfügige Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Landschafts- und Ortsbild	Neu-, Um- und Ersatzbauten möglich Gestalterische Vorgaben für bauliche Anlagen (örtliche Bauvorschriften) Sicherung erhaltenswerter Grünflächen, Gehölze und Vegetationsstrukturen	• + +
Mensch und Gesundheit	zusätzliche Verkehrsimmissionen Regelungen zum passiven Lärmschutz	• +
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächenwasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

9.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Prägung der Fläche durch die vorhandenen Nutzungen (gewachsenes Wohngebiet) und der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Planungsmöglichkeiten.

Die Variationsbreite für Planungsalternativen ist aufgrund der planerischen Ziele, des Bestandes und aufgrund der räumlichen Lage gering. So wären aus rein städtebaulicher Sicht zwar verschiedene Dichten für das Planungsgebiet denkbar, beispielsweise könnten auf einem größeren Anteil der freien Grundstücke auch andere Bautypen und eine höhere bauliche Dichte oder umgekehrt im Bereich z.B. an der Beckersbergstraße auch nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer geringeren GRZ festgesetzt werden. Dies wäre aber angesichts des Charakters der vorhandenen Wohnsiedlung städtebaulich wenig verträglich oder umgekehrt angesichts der zentralen Lage des Gebietes unangemessen.

Die vorliegende Lösung wurde zudem unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes, insbesondere unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen ausgearbeitet.

Bezogen auf den vorgesehenen Planinhalt am gewählten Standort auf der in Aussicht genommenen Fläche kommen angesichts der mit der Planung verfolgten Zielsetzung somit anderweitige (bzw. sich wesentlich unterscheidende) Planungsmöglichkeiten ernsthaft nicht in Betracht.

9.9 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen bei Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen nicht erkennbar.

10 Zusätzliche Angaben

10.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan, den Landschaftsplan sowie den Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zurückgegriffen.

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Die Zuordnung der dort genannten Biotoptypen erfolgt auf Grundlage der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ Hrsg. LLUR, 5. Fassung Stand März 2019.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

10.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da die Planung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, insbesondere keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat, die durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden, kann auch keine diesbezügliche Überwachung erfolgen.

10.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die bauliche Entwicklung in einem bestehenden Wohngebiet in zentraler Lage in Henstedt-Ulzburg geordnet und gesteuert. Der Charakter des gewachsenen Einfamilienhausgebietes wird gesichert und gleichzeitig in Teilbereichen verdichtete Wohnformen ermöglicht. Das Plangebiet wurde im Interesse einer vorausschauenden Ortsplanung und einer dafür notwendigen Planungssicherheit städtebaulich (Strukturkonzept) und in ökologischer Hinsicht (Grünordnungsplan, Fachbeitrag Artenschutz) untersucht.

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die erhaltenswerten Grünstrukturen werden gesichert und weiterentwickelt und verschiedene Regelungen zur Bebaubarkeit und Gestaltung des städtebaulichen Gesamtbildes des Wohngebietes getroffen.

Entsprechend der dargelegten Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich folgende erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen:

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen für das Schutzgut Boden und Fläche durch die zusätzlich ermöglichte, zulässige Versiegelung des Plangebietes und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes. Ein Ausgleich dieser Eingriffe ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht erforderlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen darüber hinaus bei Rodung erhaltenswerter Bäume, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) ausgeglichen werden können.

Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind erheblich aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche. Daher werden Regelungen zum (passiven) Lärmschutz in die Planung aufgenommen. Durch die Planung wird zusätzlicher Kfz-Verkehr ausgelöst, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs für die benachbarten Gebiete verträglich ist.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen sind durch Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der übrigen Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu gewärtigen sind und dass somit die Umsetzung der mit der Planung verfolgten Ziele mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar ist.

10.4 Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan,
- Grünordnungsplan,
- Fachbeitrag Artenschutz,
- Schalltechnische Untersuchungen,
- Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein, Stand März 2019,
- Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein.

11 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in der Hand privater Eigentümer. Die Flurstücke der vorhandenen Straßenverkehrsflächen befinden sich im öffentlichen Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele zwar nicht erforderlich, jedoch beabsichtigt die Gemeinde für künftige Straßenausbauten Teilflächen von privaten Flurstücken anzukaufen.

11.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen - außer den Kosten für die Planung an sich - durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

12 Flächenangaben

Nutzung	Fläche (in m ²)	Anteil (in %)
Allgemeines Wohngebiet (WA), davon:	116.785	86
Straßenverkehrsfläche	17.020	12
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	385	1
Private Grünfläche	775	1
Gesamt	134.965	100

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff GmbH, Hamburg im Auftrag und Einvernehmen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Henstedt-Ulzburg, 23. Mai 2022



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Die Bürgermeisterin