

## Gemeinde Henstedt-Ulzburg

### 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 „Götzberg“

nördlich der Götzberger Straße – östlich und westlich der Straße Höllenhorst  
im Ortsteil Götzberg

**Teil A: Begründung**

Teil B: Umweltbericht



**Entwurf**

**für die Veröffentlichung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: 24.08.2026



**Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

Rathausplatz 1  
24558 Henstedt-Ulzburg  
Tel.: +49 (0)4193 / 963-0  
Fax: +49 (0)4193 / 963-190  
E-Mail: [gemeinde@h-u.de](mailto:gemeinde@h-u.de)

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 67-0  
Fax 040 380 375 67-1  
Bearbeitung: Arne Buls

## Inhalt

|        |                                                                                                |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Vorbemerkungen.....                                                                            | 4  |
| 2.     | Rechtsgrundlagen der Planung .....                                                             | 4  |
| 3.     | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....                                                   | 5  |
| 4.     | Lage und Bestandssituation .....                                                               | 6  |
| 4.1.   | Lage des Plangebietes.....                                                                     | 6  |
| 4.2.   | Nutzungen und Bebauung .....                                                                   | 8  |
| 4.3.   | Biotop- und Habitatausstattung .....                                                           | 9  |
| 5.     | Planerische Rahmenbedingungen.....                                                             | 11 |
| 5.1.   | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....                                                  | 11 |
| 5.2.   | Landschaftsrahmenplan.....                                                                     | 13 |
| 5.3.   | Landschaftsplan.....                                                                           | 14 |
| 5.4.   | Flächennutzungsplan.....                                                                       | 15 |
| 5.5.   | Bestehendes Planungsrecht .....                                                                | 17 |
| 5.6.   | Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „hu2030+“ .....                                       | 18 |
| 5.7.   | Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.....                             | 19 |
| 6.     | Fachplanerische Grundlagen .....                                                               | 19 |
| 6.1.   | Artenschutz.....                                                                               | 19 |
| 6.2.   | Immissionsschutz.....                                                                          | 20 |
| 6.3.   | Altlasten und Kampfmittel .....                                                                | 21 |
| 7.     | Planungskonzept.....                                                                           | 21 |
| 7.1.   | Städtebauliches Konzept .....                                                                  | 21 |
| 7.2.   | Textliche Festsetzungen .....                                                                  | 21 |
| 7.2.1. | Art der baulichen Nutzung .....                                                                | 21 |
| 7.2.2. | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                | 22 |
| 7.2.3. | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                                           | 22 |
| 7.2.4. | Grundstückszufahrten .....                                                                     | 23 |
| 7.2.5. | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..... | 23 |
| 7.2.6. | Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr .....                                                 | 24 |
| 7.2.7. | Grünflächen / Grünordnung.....                                                                 | 25 |
| 7.2.8. | Verkehrsflächen .....                                                                          | 25 |
| 7.3.   | Örtliche Bauvorschriften.....                                                                  | 27 |
| 8.     | Erschließung .....                                                                             | 27 |
| 8.1.   | Verkehrliche Erschließung .....                                                                | 27 |
| 8.2.   | Ver- und Entsorgung.....                                                                       | 27 |
| 9.     | Planungsalternativen.....                                                                      | 29 |
| 10.    | Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....                                                | 29 |
| 11.    | Aussagen zur Eingriffsregelung .....                                                           | 29 |

|     |                      |    |
|-----|----------------------|----|
| 12. | Flächenangaben ..... | 30 |
| 13. | Anlagen .....        | 30 |

## 1. Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, am Entwurf des Bebauungsplans zu beteiligen. Zu diesem Zweck wird der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung veröffentlicht. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zur Stellungnahme aufgefordert.

Damit wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, während der Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Ebenso erhalten die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, sich zur Planung sowie zu den umweltbezogenen Belangen zu äußern.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingehenden Stellungnahmen werden geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt, soweit sie für die Planung von Bedeutung sind.

## 2. Rechtsgrundlagen der Planung

Das Verfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 06.11.2023 förmlich eingeleitet. Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird das Verfahren nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften des Baugesetzbuchs abgeschlossen. Der Bebauungsplan wird demnach 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I S. 87) geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 875, 928).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 734)
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) vom 27.01.2014 (GVOBl. S. 8-17), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 405)

### **3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 06.11.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 „Götzberg“ gefasst.

#### **Planungsanlass / Planungserfordernis**

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist die geplante Erweiterung der Feuerwache Götzberg, um den heutigen Hygiene- sowie Sicherheitsanforderungen gerecht zu werden. Dazu gehört die Umsetzung der Schwarz-weiß-Trennung und die Geschlechtertrennung. Beide Anforderungen erfordern bauliche Maßnahmen, für die die derzeitige bauplanungsrechtliche Grundlage nicht ausreicht. Zudem wurde für die innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung liegenden Baufelder eine individuelle Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Ebenfalls ist die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes durch eine EigentümerIn vorgesehen. Die Änderung einer einzelnen GRZ würde die Grundzüge der Planung betreffen, weshalb keine Befreiung für das geplante Vorhaben erteilt werden kann. Zusätzlich soll die Entwässerungssituation des Ortsteils Götzberg optimiert werden. Aus diesem Grund wird für das Quartier die Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

#### **Planungsziel**

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans sind Anpassungen, die zeitgemäße Wohneinheiten für verschiedene Zielgruppen ermöglichen. Hierzu sind Anpassungen an den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung notwendig. Der Bereich soll zukünftig als Wohngebiet nach §4 BauNVO sowie Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Ferner sollen die gestalterischen und städtebaulichen Festsetzungen vor dem Hintergrund flächensparender Bauweise überarbeitet werden. In dem Zusammenhang wird eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise angestrebt. Dazu sollen Gebäudehöhen sowie Grundflächenzahlen festgesetzt werden. Ferner sollen schutzwürdige und ortsbildprägende Bäume unter Berücksichtigung der gemeindlichen Baumschutzsatzung durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert werden. Außerdem soll eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Lebensraumanprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet durchgeführt werden. Für die Verbesserung der Entwässerungssituation sollen entsprechende Flächen zur Rückhaltung und Versickerung festgesetzt werden.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die 2. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

## 4. Lage und Bestandssituation

### 4.1. Lage des Plangebietes



Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 „Götzberg“, o. M. (Quelle: GeoBasis-DE/LVermeGeo SH, BKG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,47 ha (ca. 34.720 m<sup>2</sup>) und gliedert sich in Grundstücksflächen entlang der Straße „Höllenhorst“ sowie in Teilen entlang der Götzberger Straße. Die Straße „Höllenhorst“ weist nur einen geringen Querschnitt und keine abgetrennten Bürgersteige auf. Anders verhält es sich mit der Götzberger Straße, welche auf der südlichen Straßenseite einen Bürgersteig hat.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser. An der Götzberger Straße befinden sich zudem die Feuerwache Götzberg sowie gewerblich genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Götzberg und wird

- im Norden durch landwirtschaftliche sowie durch Teichflächen,
- im Osten durch landwirtschaftlichen Flächen,

- im Süden durch die Götzberger Straße sowie
- im Westen durch die bestehende Bebauung an der Götzberger Straße sowie durch landwirtschaftlichen Flächen

begrenzt.

Weiter südlich befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Götzberger Straße mehrere Hofanlagen von landwirtschaftlichen Betrieben. Südöstlich befindet zudem die denkmalgeschützte Götzberger Mühle.

Südlich des Plangebiets befindet sich im direkten Anschluss die Bushaltestelle „Götzberg“. Ein Anschluss an den ÖPNV liegt also in fußläufiger Nähe. Auf Grund der Größe des Ortsteils mit sehr dörflichem Charakter befinden sich innerhalb von Götzberg keine Einrichtungen des täglichen Bedarfs und auch keine soziale Infrastruktur. Diese sind in den Ortsteilen Henstedt und Ulzburg anzufinden, welche in drei bis fünf km Entfernung liegen. Diese sind mit dem Bus, per Auto oder zu Fuß bzw. mit dem Rad durch die Götzberger Straße auf direktem Wege und mit parallelem, durchgehendem Fuß- und Radweg zu erreichen. Die Anbindung des Plangebiets ist somit als der Ortsgröße angemessen anzusehen.

Der Geltungsbereich umfasst innerhalb der Gemarkung Götzberg folgende Flurstücke:

Flur 4: 37/1, 45/2, 45/5, 46/4, 46/5, 49/1 sowie teilweise 25/1, 54/10, 73/25 und 79/25

Flur 5: 49/9, 49/17, 49/19, 49/20, 49/21, 49/24, 49/25, 49/27, 49/28, 52/3, 52/5, 83, 88, 89 sowie teilweise 82



Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 „Götzberg“ mit Luftbild, o. M. (Quelle: GeoBasis-DE/LVermeGeo SH, BKG)

## 4.2. Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die bestehende Bebauungsstruktur ist entlang der Straße „Höllenhorst“ durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. Im Westen befinden sich zwei Einfamilienhäuser in 2. Reihe, die durch eine kleine Stichstraße erschlossen werden.

Über diesen wäre auch die Erschließung eines weiteren, innerhalb des Geltungsbereichs liegenden und bislang unbebauten Grundstücks möglich. Entlang der Götzberger Straße befinden sich neben freistehenden Einfamilienhäusern auch ein gewerblich genutztes Grundstück mit Wohngebäude sowie das Gelände der Feuerwache Götzberg. Auf dem gewerblichen Grundstück befindet sich unter anderem ein Online-Versand.

Die Gebäude weisen eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auf und verfügen in der Regel über ein Satteldach.

Innerhalb der bestehenden Bebauung ist, ausgenommen das Gelände der Feuerwache und das gewerblich genutzte Grundstück, die Grünstruktur durch typische Gartenbepflanzungen (Ziergärten) geprägt. Teilweise weisen die Grundstücke einen größeren Baumbestand mit großkronigen Bäumen auf. Am östlichen Rand befindet sich eine Ortsrandeingrünung in Form eines Knicks.

In der nördlichen Spitze des Geltungsbereichs befinden sich Teile von landwirtschaftlichen Flächen, die teilweise unmittelbar an eine Teichanlage anschließen.

### **4.3. Biotop- und Habitatausstattung**

Für den grünordnerischen Fachbeitrag wurde ein Bestandsplan erstellt (s. Abb. 3): In diesem ist ein Großteil des Geltungsbereichs entsprechend der Nutzung als Wohngebiet als „überwiegend gärtnerisch genutzte Grundstücksfläche“ und „Gebäude“ kartiert. Eine Ausnahme befindet sich im Südwesten: dort befand sich zum Zeitpunkt der Kartierung eine Baustelle. Im südlichen Bereich wurden zudem bei mehreren Grundstücken großflächige „überwiegend befestigte Grundstücksflächen“ kartiert. Dies gilt ebenso für das Gelände der Feuerwehr. Die unversiegelten Flächen sind hier größtenteils als „Rasenfläche, arten- und strukturarm“ dargestellt. Am östlichen Gebietsrand befindet sich eine „Brombeerflur“, die weiter nördlich in einen „Typischen Knick (gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG)“ übergeht. Weitere Knicks befinden sich nördlich an der Straße „Höllenhorst“, am nordwestlichen Geltungsbereichs-Rand sowie zwischen dem Feuerwehrgelände und dem angrenzenden Wohngrundstück.

Am nördlichen Rand des Plangebiets ragt eine Gruppe sonstiger Feldgehölze in das Plangebiet. Der gleiche Biotoptyp befindet sich weiter südlich am Rand der dortigen Wohngrundstücke. Dazwischen liegt eine größere Fläche mit „Artenarmes Wirtschaftsgrünland“, das in einem untergeordneten Teilbereich als „Artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland mit Flatterbinnen-Dominanzbeständen (nur Nebenbiotop)“ eingezeichnet wurde. Am östlichen Rand ist ein „Intensivacker“ kartiert. Östlich der Straße „Höllenhorst“ befindet sich ein „sonstiger Graben“, der von „feuchten Hochstaudenfluren“ umgeben ist.

Im gesamten Plangebiet befinden sich unterschiedliche Gehölze, die in Teilen auch schon durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg geschützt sind. Hervorzuheben ist die Eiche auf dem Flurstück 52/3 mit einem Stammdurchmesser von 1,1 m und einem Kronendurchmesser von 24 m. Ebenso erwähnenswert ist die Gruppe Nadelbäume mit zwei Sumpfyypressen auf dem Flurstück 49/19, welche mit einer Höhe von 10 – 16 m trotz ihrer ortsfremden Art ebenfalls eine ortsbildprägende Rolle übernehmen.

Die Götzberger Straße sowie die Straße „Höllenhorst“ sind als „überwiegend versiegelte Verkehrsfläche, Zufahrt“ eingezeichnet sowie die umgrenzenden Flächen sowie der Erschließungsweg in Richtung Westen als „Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrassen“.



Abbildung 3: Biotoptypen-Bestand im Plangebiet, o. M. i.O. 1:1.000 (Quelle: Landschaftsplanung Jacob|Fichtner PartGmbH)

## 5. Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holstein von 2021 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998 und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

#### Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP 2021)

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg - zugehörig dem Kreis Segeberg – wird raumordnerisch als Stadtrandkern I. Ordnung festgelegt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Hamburg und Ulzburg, innerhalb der 10-km-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 nächstgelegenen Zentren im Geltungsbereich des Regionalplanes sind die Mittelzentren Kaltenkirchen und Norderstedt.

Der LEP 2021 legt zudem den Fokus auf eine stärkere Innenentwicklung und die Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale. Diesem wird die 2. Änderung des Bebauungsplans durch das Ziel, Nachverdichtungspotenziale im Bestand zu ermöglichen, gerecht.

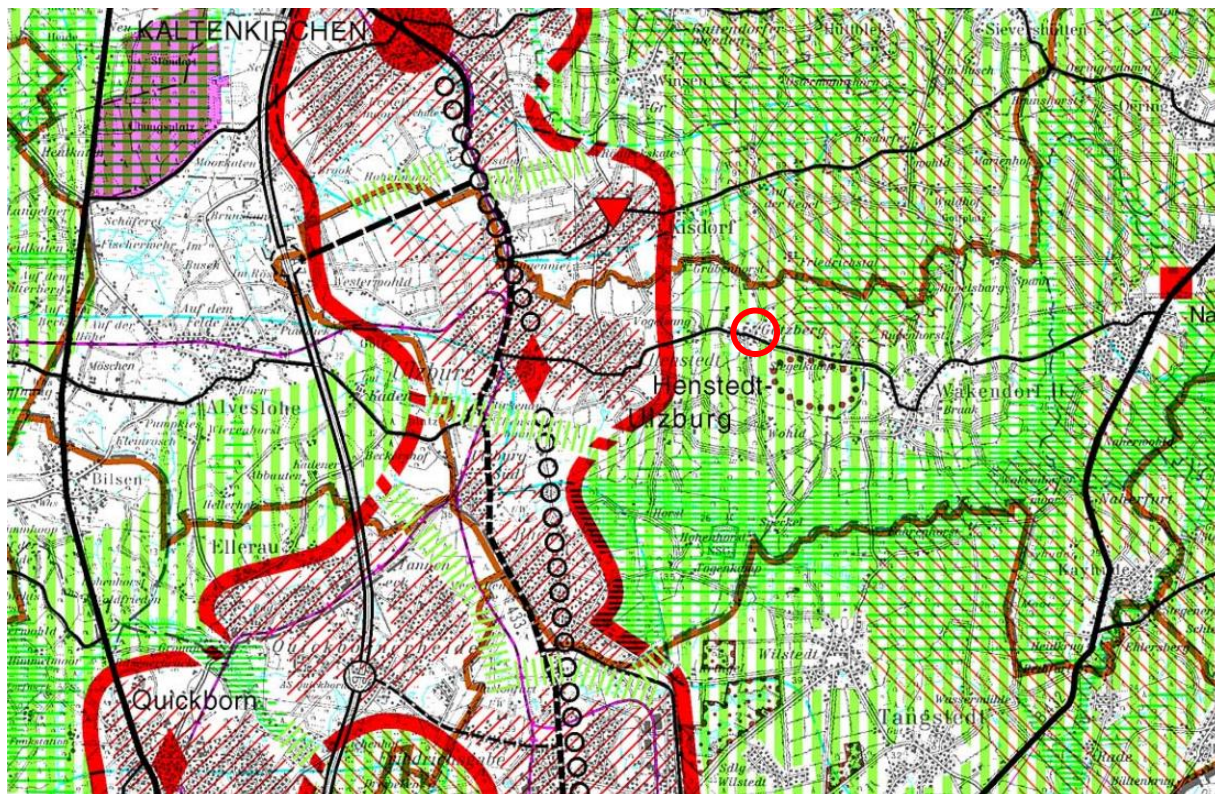


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I 1998 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, o. M.

#### Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

Im Regionalplan liegt Henstedt-Ulzburg im Planungsraum I und wird nachrichtlich als Stadtrandkern I. Ordnung dargestellt. Der Ortsteil liegt außerhalb der Siedlungsachse (Hamburg-Langenhorn)–Norderstedt–Norderstedt-Garstedt–Norderstedt-Mitte–Quickborn–Henstedt-

Ulzburg–Kaltenkirchen. Die Götzberger Straße ist als „regionale Straßenverbindung“ dargestellt, die Flächen außerhalb des bebauten Ortsteils als „Regionaler Grünzug“. Südöstlich befinden sich mit etwas Abstand ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Rohstoffabbau“ sowie weiter nordöstlich ein „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems)“. Letztere beide Flächen haben keinen direkten Bezug zu den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs.

### Regionalplan – 3. Entwurf zum Planungsraum III 2026

Im 3. Entwurf des Regionalplans 2026 liegt Henstedt-Ulzburg im Planungsraum III. Es wird als Stadtrandkern I. Ordnung dargestellt und liegt innerhalb der Siedlungsachse (Hamburg-Langenhorn)–Norderstedt–Norderstedt-Garstedt–Norderstedt-Mitte–Quickborn–Henstedt-Ulzburg–Kaltenkirchen. Götzberg liegt außerhalb dieser Achse. Gemäß der Karte liegt der Geltungsbereich außerhalb eines „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets“. Gemäß Ziel 3.3 (1) sollen Gemeinden der Achsenräume Siedlungsflächen in bedarfsgerechtem Umfang auszuweisen. Die bauliche Entwicklung dürfe nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen. Götzberg liegt innerhalb eines Kernbereichs für Erholung. In den Kernbereichen für Erholung sollen Erholungsmöglichkeiten qualitativ verbessert und die Erholungsinfrastruktur unter Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit ausgebaut werden. An den Siedlungsrand von Götzberg schließt zudem ein Regionaler Grünzug an. Südöstlich befindet sich zudem ein „Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe“. Im Osten verläuft eine „Freileitung (Höchstspannung  $\geq 220$  kV)“. Beides hält einen entsprechenden Abstand zum Plangebiet.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung, sodass kein Widerspruch durch die vorliegende Planung erkennbar ist.

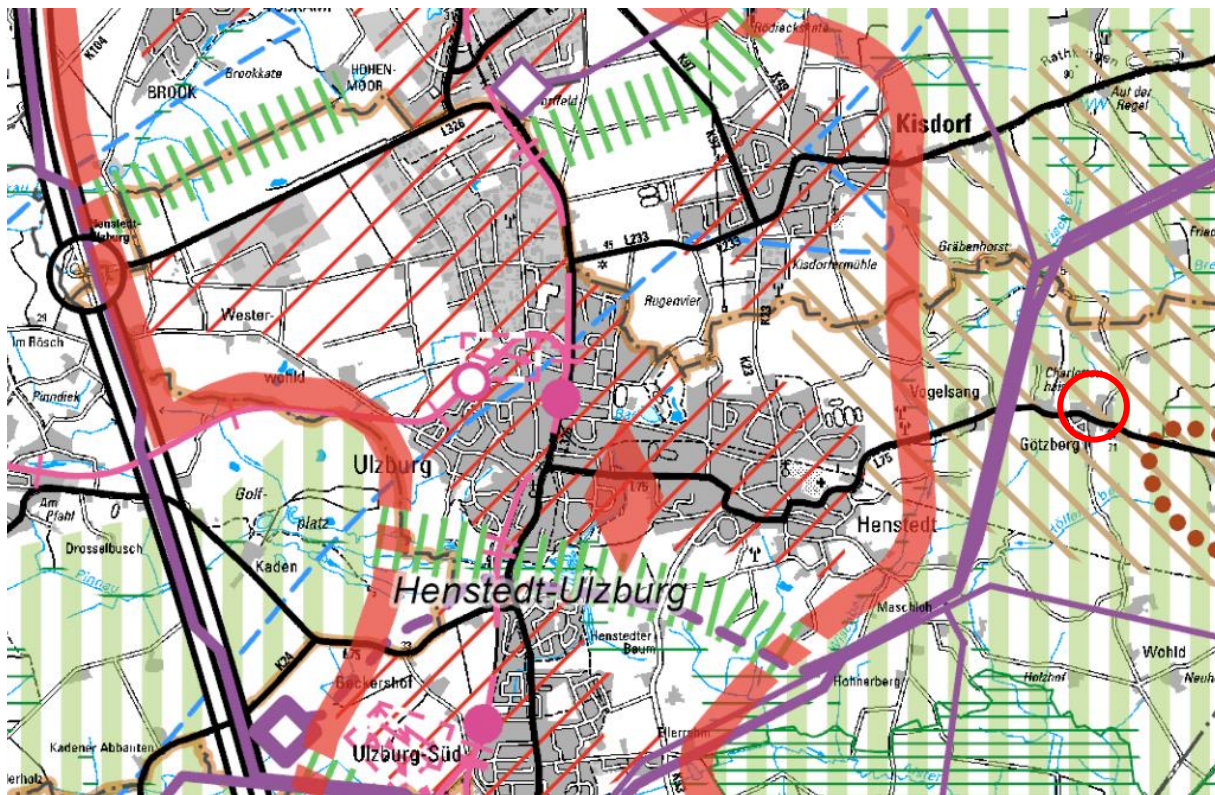


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem 3. Entwurf zum Regionalplan für den Planungsraum III 2026 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, o. M., Quelle: Land Schleswig-Holstein

## **Hochwasserschutz**

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich mit der „Wischbek 3“ Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Zudem ist ein Entwässerungsgraben im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. § 73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b Absatz 1 WHG) durch die Planung betroffen

Die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

## **Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Die 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 „Götzberg“ ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## **5.2. Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020 (LRP III 2020) sind in Teilen für das Plangebiet relevante Festlegungen getroffen worden.

Gemäß dem Blatt 2 befindet sich der Ortsteil Götzberg und somit auch das Plangebiet innerhalb einer Knicklandschaft sowie innerhalb eines Gebiets mit besonderer Erholungseignung. Erstere werden im Textteil zum Landschaftsrahmenplan als historische Kulturlandschaft von überörtlicher Bedeutung bezeichnet, die grundsätzlich zu erhalten ist.

Gemäß Textteil sind Gebiete mit besonderer Erholungseignung Landschaftsteile, solche, die sich aufgrund der Landschaftsstruktur und der Zugänglichkeit der Landschaft besonders für die landschaftsgebundene Erholung eignen. Sie weisen eine ausgeprägte landschaftliche Vielfalt und somit ein abwechslungsreiches Landschaftsbild auf. Neben der Landschaftsvielfalt sei auch das landschaftstypische Erscheinungsbild mit seiner Unverwechselbarkeit (zum Beispiel Moore, Heiden, Knicks, Flusstäler) Ausdruck der Eignung einer Landschaft für die Erholung. Explizit ist hier das nördlich angrenzende Gebiet „Kisdorfer Wohld“ genannt.

Die Gebiete sind folglich für den Ausbau der Erholungsnutzung besonders geeignet.

Da innerhalb des Plangebiets lediglich Nachverdichtungspotenziale geschaffen werden sollen sowie die Entwässerungssituation optimiert werden soll, bietet der Geltungsbereich kein Potenzial zur Aufwertung der Erholungsfunktion durch die im Textteil genannten Maßnahmen wie die Schaffung von Rastplätzen, Bademöglichkeiten oder PKW-Parkplätze.

Auf der Karte 3, Blatt 1 ist als „sonstiges Gebiet“, ähnlich wie im Regionalplan für den Planungsraum I, eine Fläche für „Oberflächennaher Rohstoff“, gekennzeichnet.

Die Planung steht den maßgeblichen Aussagen des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen.

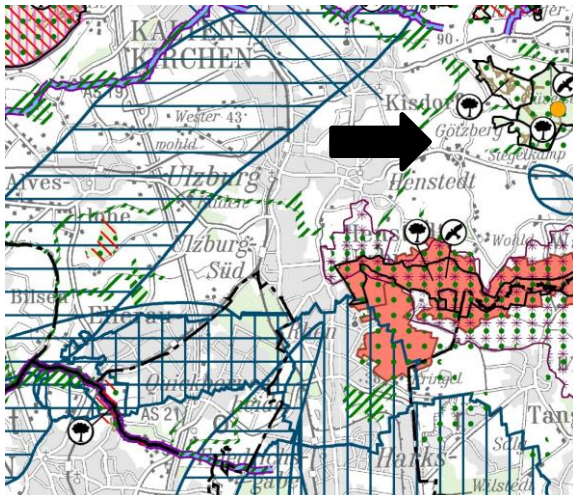


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 (Karte 1 Blatt 1) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o. M.

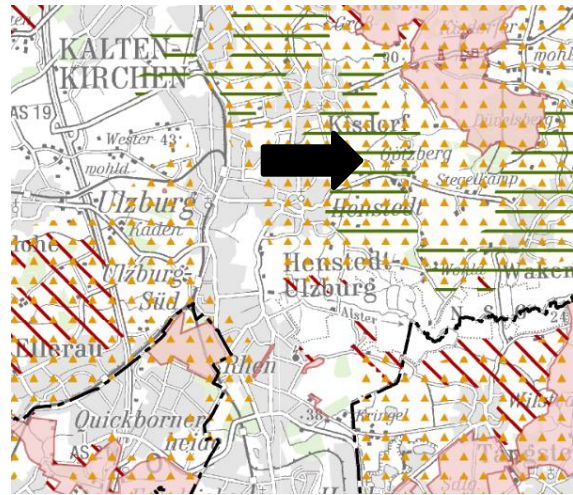


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 (Karte 2 Blatt 1) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o. M.

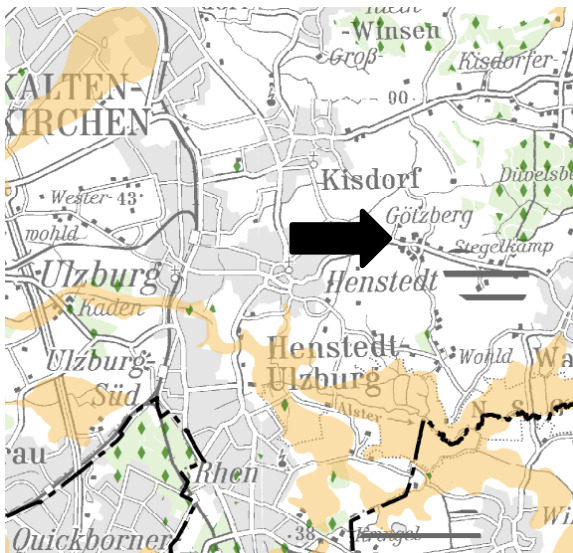


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 (Karte 3 Blatt 1) mit Kennzeichnung des Plangebietes, o. M.

### 5.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet überwiegend als „Siedlungsfläche“ oder als „Fläche für weitere Siedlungsentwicklung nach Planungsaussage FNP“ dargestellt. Im Nordwesten befindet sich eine Fläche, wo eine Nutzung als Dauergrünland angestrebt wird. Ein Teil des nordöstlichen Grundstücks ist als Grünfläche dargestellt. Nördlich der nordwestlichen Siedlungsfläche befindet sich eine Fläche für eine „Anlage von Obstwiesen – Planung“ mit „Eignungsfläche für Ausgleichsmaßnahmen“. Daran schließt eine Fläche mit Staudenflur und vier Stillgewässern sowie daran eine landwirtschaftliche Nutzfläche

An den Plangebietsgrenzen sind Gehölz- und Strauchgruppen sowie in Teilen ein Knick, der als besonders wertvoll eingestuft wurde, verortet. Sonst sind keine weiteren relevanten Festlegungen für das Plangebiet getroffen worden.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg 1998 mit Kennzeichnung des Plangebietes, o. M.

## 5.4. Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist durch den im Jahr 2001 rechtswirksam gewordenen FNP der Gemeinde Henstedt-Ulzburg überplant. Der FNP stellt innerhalb des Plangebiets überwiegend eine „Gemischte Baufläche“ dar. Das Gelände der Feuerwache ist entsprechend der Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ gekennzeichnet. Die südlich angrenzende Götzberger Straße wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im kleinen Teil des Geltungsbereichs nördlich der Baugrundstücke und östlich der Straße „Höllenhorst“ ist eine „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 (2) 10 BauGB“ eingezeichnet. Nördlich hiervon und außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zudem mehrere „Geschützte Biotope (gemäß § 15 a LNatSchG)“. Ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich die dargestellte „Oberirdische Stromleitung – 11 KV Leitung 20 – 2“.

Die Art der baulichen Nutzung wird im südlichen Teil des Plangebiets als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Vorgabe des Flächennutzungsplans, der eine „Gemischte Baufläche“ darstellt. Das Gelände der Feuerwache wird als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt. Auch dies entspricht der Vorgabe des FNP.

Für den Bereich, der im FNP als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 10 BauGB“ sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, wird weiterhin eine „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie

eine „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird dagegen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und weicht damit von der im FNP dargestellten Mischbaufläche ab. Da die heterogene Nutzung mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen im gesamten Götzberger Ortsgebiet, so wie der Ursprungs-B-Plan entsprechend als Dorfgebiet festgesetzt hat, im Plangebiet des Änderungsbereichs nicht vorhanden ist, kann hier nicht weiterhin ein Dorfgebiet festgesetzt werden. Auch wenn hier die Wohnnutzung dominiert, ist die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebiets nach § 5a BauNVO nicht möglich, da hierzu notwendige Nutzungsdurchmischung nicht erfüllt und absehbar auch nicht erfüllt werden wird.

Da der FNP bereits 25 Jahre wirksam ist, soll dieser in Kürze gänzlich überarbeitet werden. Aus diesem Grund, und auf Grund der Tatsache, dass durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets de facto keine Nutzungsänderung hervorgerufen wird, sondern die Art der baulichen Nutzung lediglich an den Bestand angepasst wird, ist der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt zu betrachten – zumal die betroffene Fläche nur einen sehr geringen Anteil der im FNP dargestellten Mischbaufläche darstellt. Im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans soll der betroffene Bereich künftig entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Grundkonzeption des FNP wird aufgrund der kleinräumigen, bestandsorientierten Abweichung daher nicht berührt.

Die Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt zu betrachten.

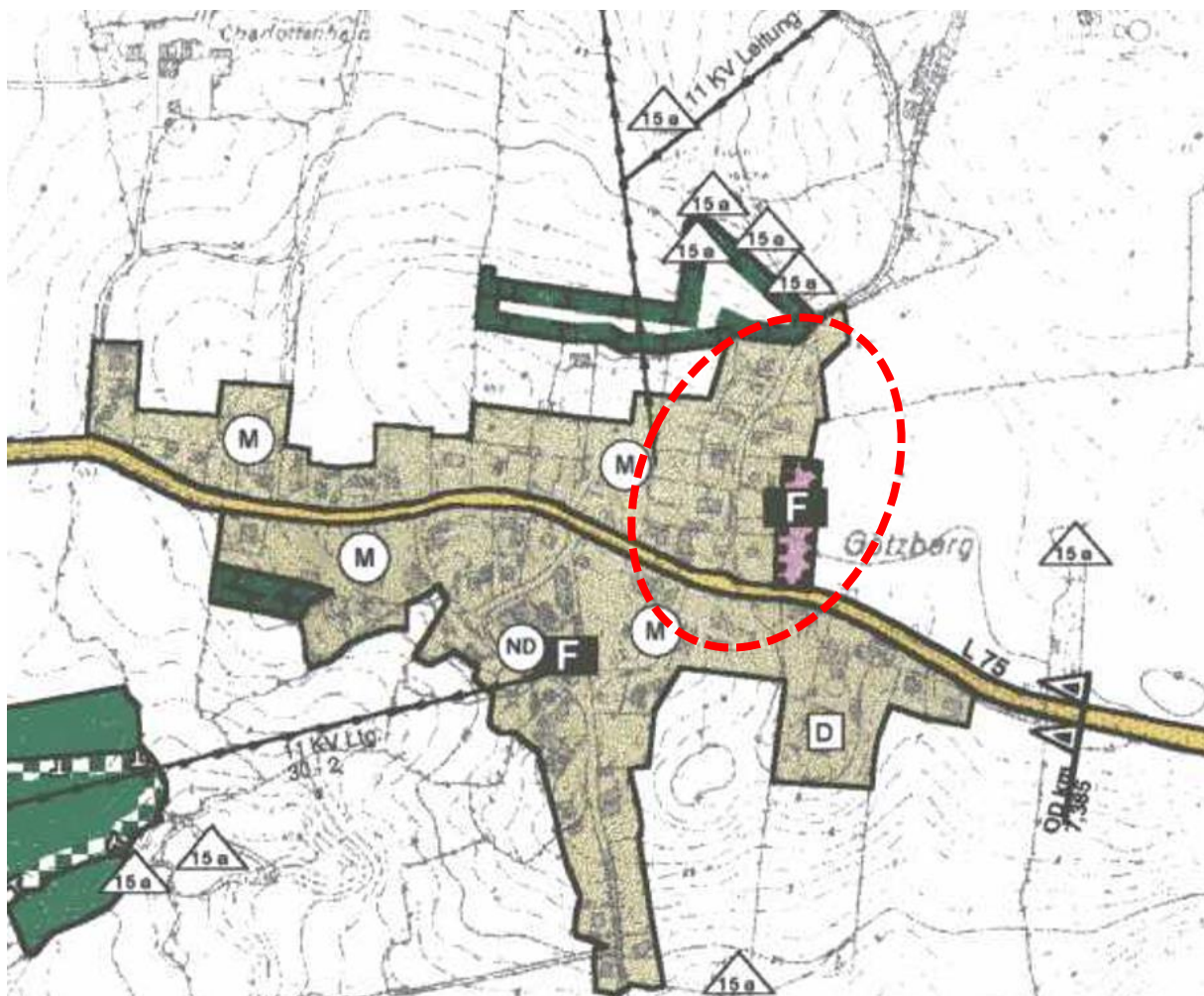


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Henstedt-Ulzburg mit Kennzeichnung des Plangebiets, o. M.

## 5.5. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Götzberg“ aus dem Jahr 2001 umfasst den gesamten zusammenhängenden Siedlungsbereich des Ortsteils Götzberg. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind folgende Festsetzungen getroffen: Das Gelände der Feuerwache Götzberg ist als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt. Es gilt ein detailliert umfasstes Baufeld, eine maximale Firsthöhe (FH) von 7,5 m und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1. Nördlich davon liegt eine „Grünfläche“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit dem Zusatz „Streuobstwiese“ oder „Gehölzpflanzung“. Westlich davon ist ein „Knick, anzulegen“ sowie weiter nördlich ein „Knick, zu erhalten“ festgesetzt.

Für den gesamten Bebauungsplan wurde als zulässige Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ festgesetzt. Die hier nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen Tankstellen wurden ausgeschlossen, ebenso die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Außerdem wurden für alle Baufelder eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m über vorhandenem Terrain sowie eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dazu gilt innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplan-Änderung eine offene Bauweise mit Einzelhäusern. Eine Überschreitung der festgesetzten Baufelder ist um 2 m zulässig, sofern die notwendigen Grenzabstände und ein Abstand zu den Baumkronen eingehalten werden. Ferner ist festgesetzt, dass bei Grundstücksteilungen eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> eingehalten werden muss. Für die Gebäude und Baufelder, die innerhalb der B-Plan-Änderung liegen, sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Zwischen der Straße „Höllenhorst“, die entsprechend ihrer Nutzung als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt wurde, und dem Knick, sind einzelne Baufelder festgesetzt, die eine unterschiedliche GRZ (0,11 – 0,17) haben. Zudem sind einige „Bäume, zu erhalten“ eingezeichnet sowie im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs, parallel zur Straße „Höllenhorst“, ein „Knick, zu erhalten“ zwischen Straßenverkehrsfläche und Baufeld festgesetzt. Teile der zu erhaltenden Bäume sind nicht mehr vorhanden. Parallel zu den Knicks sind „Knickschutzstreifen“ ausgewiesen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Westlich der Straße „Höllenhorst“ ist die Bebauung ebenfalls durch einzelne Baufelder mit unterschiedlicher GRZ (0,13 und 0,25) geregelt. Auch hier sind einzelne „Bäume, zu erhalten“ festgesetzt. Zur Erschließung hinterer Baugrundstücke (Bebauung in 2. und 3. Reihe) sind zwei „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ (GFL-Fläche) zugunsten der jeweiligen Grundstücke festgesetzt. Hiervon ist innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplan-Änderung noch ein Baufeld unbebaut.

Von Norden kommend, zieht sich eine „Grünfläche“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit dem Zusatz „Gehölzstreifen“ bis an die nördliche GFL-Fläche. Nördlich der westlich von der Straße „Höllenhorst“ liegenden Baufelder befindet sich eine weitere „Grünfläche“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Diese hat den Zusatz „Streuobstwiese“ und wurde gemäß dem Grünordnungsplan zum B-Plan als eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese ist bislang nicht umgesetzt. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs parallel zur besagten Straße ist bislang noch nicht Teil des räumlichen Geltungsbereichs und wird durch die 2. Änderung mit in den Bebauungsplan einbezogen.

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Nordwesten ein weiteres Baufeld, eine Fläche für die Landwirtschaft sowie einen zu erhaltenden und anzulegenden Knick. Südlich schließt sich die Götzberger Straße als „Straßenverkehrsfläche“ an. Hier entlang der nördlichen Fahrbahnseite anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese wurden bislang nicht umgesetzt. Südlich sowie östlich des Geltungsbereichs der 2. Bebauungsplans-Änderung schließen

sich weitere Baufelder sowie zu erhaltende Bäume und weitere grünordnerische Festsetzungen an. Südlich der Götzberger Straße weisen die Baufelder zur Straße eine Baulinie auf.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2005, deren Geltungsbereich sich nicht mit dem von der 2. Änderung überschneidet, wurden unter anderem Baufelder verändert bzw. hinzugefügt.



Abbildung 11: Ausschnitt aus dem wirksamen B-Plan Nr. 94 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, o. M.

## 5.6. Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept „hu2030+“

Mit dem integrierten Gemeindeentwicklungskonzept „hu2030+“ wurde ein zentrales Leitbild aufgestellt, das verdeutlicht, in welche Richtung sich die Gemeinde bei der zukünftigen Entwicklung der einzelnen Themen- und Handlungsfeldern entwickeln möchte. Das „HU 2030+“

bildet somit einen Handlungsleitfaden, an dem sich die künftigen Entwicklungen und Entscheidungen orientieren können und ausrichten sollen.

Ein Entwicklungsziel für Götzberg ist der Erhalt der ländlichen Strukturen und des dörflichen Charakters. 2023 konnte ein Pavillon auf dem Gelände der Feuerwehr eröffnet werden, der als Treff- und Begegnungsort dient. Die bauliche Entwicklung beschränkt sich eher auf die Eigenentwicklung.

## 5.7. Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Gemäß dem Integrierten Klimaschutzkonzept (IKK) von Henstedt-Ulzburg strebt die Gemeinde eine schrittweise CO<sub>2</sub>-Reduktion an, um das Bundesziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Hierbei liege ein Fokus auf der klimafreundlichen Gemeindeentwicklung. Diese liege vor, *„wenn sich die städtische Entwicklung im Einklang mit den Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung befindet“* (S. 38 IKK). Hierzu wurden klimafreundliche Leitlinien aufgestellt, die bestimmte Themen wie die Stadt der kurzen Wege, Bestandsquartiere, Grünflächen, Stadtklima, Verkehr, Freiflächen und Gebäude in den Fokus rücken. Die Bauleitplanung biete hier im Zuge von Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit, *„eine begrenzte Anzahl einzelner klimarelevanter Festsetzungen vorzunehmen, wie Art und Maß der Nutzung, Erhalt von Grün, Aussagen zur Bepflanzung, Regenwassermanagement etc.“* (S. 41 IKK).

Für die konkrete hochbauliche Ebene wurde der Klimaschutzstandard Henstedt-Ulzburg aufgestellt mit Vorgaben zum Energiestandard für private Wohnungsbauten und gemeindliche Neubauten.

## 6. Fachplanerische Grundlagen

### 6.1. Artenschutz

Im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags (GOFB) wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Grundlage der Prüfung bilden die im April 2025 erfolgte Erfassung der Biotop- und Habitatstrukturen (vgl. 4.3) im Plangebiet sowie eine Potenzialanalyse unter Einbeziehung der vorliegenden Daten. Gesonderte faunistische Kartierungen wurden aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der Lage des Plangebiets innerhalb bzw. am Rand des Siedlungsbereichs nicht durchgeführt.

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum kann auf die Gruppen der Brutvögel und Fledermäuse beschränkt werden. Für die vorhandenen Gehölzbestände und Einzelbäume besteht insbesondere eine potenzielle Bedeutung für gehölzbrütende Vogelarten. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zudem ein Vorkommen von Bodenbrütern möglich. Ältere Bestandsgebäude können als Fortpflanzungsstätten für gebäudebrütende Vogelarten dienen. Hinweise auf gefährdete oder besonders anspruchsvolle Brutvogelarten liegen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und der bestehenden Störwirkungen nicht vor.

Für Fledermäuse besitzen insbesondere ältere Bäume sowie Bestandsgebäude ein potenzielles Quartierangebot. Als potenziell vorkommende Arten sind insbesondere siedlungstypische Arten wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus sowie im Bereich der Gehölzstrukturen auch Rauhaufledermaus und Großer Abendsegler anzunehmen. Ausgeprägte Höhlenbäume wurden bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Kleinere Quartierstrukturen in älteren Bäumen oder Gebäuden können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine Funktion des Plangebiets als essenzielles Jagdhabitat oder der Verlust bedeutsamer Flugstraßen ist nicht zu erwarten. Weitere Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können aufgrund ihrer Verbreitung bzw. der fehlenden geeigneten Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zeitliche Vorgaben für Gehölzbeseitigungen und Gebäudeabrisse zu berücksichtigen. Einzelbaumrodungen und Gehölzbeseitigungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm dürfen aufgrund ihres potenziellen Quartierwertes für Fledermäuse nur außerhalb deren Aktivitätszeit im Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar und nach vorheriger fachkundiger Kontrolle gefällt werden. Gebäudeabrisse sind ebenfalls in diesem Zeitraum bzw. nach vorherigem Ausschluss eines aktuellen Besatzes durch Vögel und Fledermäuse vorzunehmen. Bei einem Baubeginn auf der östlichen Ackerfläche zwischen dem 1. März und dem 15. August ist die Fläche zuvor durch eine fachkundige Person auf Bodenbrüter zu kontrollieren. Ergänzend sind Außenbeleuchtungen insektenschonend und so auszurichten, dass angrenzende Gehölz- und Ausgleichsflächen möglichst nicht aufgehell werden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nach den Ergebnissen des Grünordnerischen Fachbeitrags nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen. Ein gesonderter artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht nicht. Weitergehende Angaben zur Bestandssituation, zur Konflikthanalyse und zu den erforderlichen Maßnahmen sind dem Grünordnerischen Fachbeitrag sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **6.2. Immissionsschutz**

### **Verkehrs- und Anlagenlärm**

Für die Bebauungsplan-Änderung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren sowohl die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der Götzberger Straße als auch – soweit zum jetzigen Planungsstand möglich – die vom bestehenden bzw. geplanten erweiterten Feuerwehrgerätehaus ausgehenden Geräuschemissionen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) im Tages- und Nachtzeitraum überwiegend eingehalten werden. Im Nahbereich der Götzberger Straße treten lediglich für die geplanten Mischgebiete (MI) geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Gesundheitsgefährdende Pegel werden im gesamten Plangebiet nicht erreicht.

Hinsichtlich des Feuerwehrstandortes wurden der allgemeine Dienstbetrieb, technische Dienste, Übungen, Notfalleinsätze sowie besondere Veranstaltungen betrachtet. Der reguläre Dienstbetrieb und der technische Dienst erfüllen die Anforderungen der TA-Lärm. Bei Übungen mit besonders hohem Geräuschpotenzial sowie bei nächtlichen Notfalleinsätzen können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auftreten. Diese werden jedoch aufgrund der besonderen Funktion der Feuerwehr, der sozialen Adäquanz der Einsätze sowie der besonderen Standortbindung im Rahmen einer Sonderfallbetrachtung als grundsätzlich hinnehmbar bewertet.

In Bezug auf den Verkehrslärm werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für Teilbereiche des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Hierzu zählen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen, Regelungen zum Schutz von Außenwohnbereichen sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume.

### **Lärm- und Geruchsimmissionen durch Landwirtschaft**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Gebiet. Hierzu gehören in der weiteren Umgebung auch Betriebe mit Tierhaltung, die ihre Tiere auf den umliegenden Weideflächen grasen lassen. Auf Grund der Entfernungen und der Art der gehaltenen Tiere wird, unter Berücksichtigung der dörflichen Lage des Plangebiets, nicht da-

von ausgegangen, dass wesentliche Einschränkungen durch Gerüche oder Lärm zu erwarten sind.

Insbesondere hinsichtlich der nahe gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gilt folgender Hinweis: In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Gebot zur Rücksichtnahme zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

### **6.3. Altlasten und Kampfmittel**

Der Gemeinde liegen keine Hinweise zum Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln vor. Dies schließt ein tatsächliches Vorhandensein jedoch nicht aus und ist im Zuge der baulichen Umsetzung beim Eintreten von Verdachtsmomenten zu überprüfen.

## **7. Planungskonzept**

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Das Ziel der vorliegenden Planung besteht darin, einerseits durch eine behutsame Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten einzelne Erweiterungsmöglichkeiten auf den bestehenden Baugrundstücken zu ermöglichen und andererseits den dörflichen Charakter Götzbergs zu erhalten. Hierzu werden die vorhandenen Baufelder sowie die festgesetzten Grundflächenzahlen überprüft und in Teilen angepasst, sofern es die Voraussetzungen zulassen. Weitere Anpassungen ergeben sich durch das Größerwerden von Bäumen, die aus naturschutzfachlicher oder städtebaulicher Sicht besonders schützen- bzw. erhaltenswert sind.

### **7.2. Textliche Festsetzungen**

Folgende städtebauliche Parameter werden als Festsetzungen in der 2. Änderung (Höllenhorst) des Bebauungsplans Nr. 94 „Götzberg“ aufgenommen.

#### **7.2.1. Art der baulichen Nutzung**

##### Mischgebiet

Der südliche Teil des Plangebiets, der durch die gemischte Nutzung entlang der Götzberger Straße geprägt ist, wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Die ursprüngliche Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ist auf Grund des Fehlens von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe innerhalb des Änderungsbereichs nicht möglich. Für die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO) wiederum fehlen die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe. Auch ist es nicht absehbar, dass sich in Zukunft diese Nutzungen im Plangebiet ansiedeln.

Auf Grund der bestehenden Nutzungen sowie der Grundstücksgrößen würden sich die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht in den dörflich geprägten Charakter des Plangebiets einfügen. Aus diesem Grund werden diese innerhalb des Mischgebiets ausgeschlossen.

##### Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung eines Dorfgebiets oder eines dörflichen Wohngebiets ist aus den zuvor

genannten Gründen auch in diesem Teil des Geltungsbereichs nicht möglich. Durch die vorhandene Prägung mit Wohnnutzungen ist hier jedoch auch die Festsetzung eines Mischgebiets städtebaulich nicht begründbar. Aus diesem Grund wird entsprechend der bestehenden sowie zukünftigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Bereich im Nordosten des Geltungsbereichs wird dabei mit in die WA-Fläche aufgenommen, da diese Restfläche, gerade in Kombination mit der bestehenden sowie angedachten Ortsrandeingrünung in Form eines Knicks, für die Landwirtschaftlich nur noch erschwert nutzbar wäre.

### 7.2.2. Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Das **Maß der baulichen Nutzung** orientiert sich an der vorhandenen Dichte des Bestandsquartiers. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung wird aber auch einer größeren Ausnutzbarkeit der bislang sehr gering bebauten Grundstücke ermöglicht. Aus diesem Grund werden die derzeit im Bebauungsplan festgesetzten GRZ-Werte angepasst. Der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 0,40 sowie Mischgebiete gem. § 17 BauNVO von 0,60 wird aber weiterhin deutlich unterschritten, sodass der dörfliche Charakter Götzbergs erhalten bleibt. Auch die Systematik, dass zur Götzberger Straße eine höhere sowie zum Ortsrand eine niedrigere Bebauungsdichte zulässig ist, bleibt erhalten. Jedoch wird die bislang zum Teil sehr differenzierte Unterscheidung vereinheitlicht. So wird im südwestlichen Bereich, der in Richtung des Ortskerns und Vis-a-Vis zu der ehemaligen Hofstelle liegt, eine GRZ von 0,30 festgesetzt. Für die weiter zum Ortsrand liegenden sowie die direkt an den Ortsrand grenzende Bereiche wird eine GRZ von 0,25 vorgesehen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf wird ein GRZ von 0,70 festgesetzt. Diese wird notwendig, um die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele zur Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes umzusetzen. Da es sich bei Gemeinbedarfsflächen nicht nach Baugebieten gem. BauNVO handelt, greift der § 14 BauNVO nicht, sodass keine fünfzigprozentige Überschreitung der festgesetzten GRZ möglich ist. Aus diesem Grund muss durch die GRZ alle baulichen Anlagen abgedeckt werden, weshalb mit dem Wert von 0,70 ein Wert gewählt werden musste, der auf dem ersten Blick für die dörfliche Lage erstmal hoch erscheint. Jedoch sind hier auch alle Nebenanlagen wie die Hofflächen miteingeschlossen. Aus diesem Grund wird der Wert als städtebaulich verträglich angesehen.

#### Geschossigkeit/Gebäudehöhen

An der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen sowie der maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m für die Baugrundstücke sowie 7,50 m für die Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr wird festgehalten. Durch die Bebauungsplan-Änderung ergibt sich demnach keine Änderungen in der Geschossigkeit und bei den Gebäudehöhen.

### 7.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt und orientieren sich im Bestand grundsätzlich an der vorhandenen Bestandsbebauung sowie dem ursprünglichen Bebauungsplan. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung werden die Baufelder, sofern es die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vergrößert, um bspw. einen Anbau oder ein weiteres Gebäude zu ermöglichen. Zum Schutz der aus naturschutzfachlicher oder städtebaulicher Sicht besonders schützen- bzw. erhaltenswerten Bäume wird zudem ein 1,5-Meter-Abstand zu den Baumkronen festgesetzt. Ebenso werden weiterhin die Flächen der Knickschutzbereiche, die innerhalb von Baufeldern liegen, von der Bebauung freigehalten.

#### Mindestgrundstücksgrößen

Um auch hier eine höhere Flexibilität im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gem. dem Grundsatz „Innenentwicklung von Außenentwicklung“) zu ermöglichen, wird die bislang festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> reduziert.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die bestehende Regelung zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird übernommen. Somit werden weiterhin maximal zwei Wohneinheiten in einem Gebäude zulässig sein, um den dörflichen Charakter zu wahren.

### **7.2.4. Grundstückszufahrten**

Damit die Vorgärten der Baugrundstücke nicht durch Zufahrten dominiert werden sowie im Sinne der Verkehrssicherheit entlang der Verkehrsflächen werden Regelungen zur zulässigen Breite von Grundstückszufahrten aufgenommen. Hierdurch soll zugleich eine ausreichende Begrünung der straßenseitigen Grundstücksbereiche gesichert und eine gestalterisch ruhige Wirkung des Straßenraums unterstützt werden. Die Begrenzung der Zufahrtsbreiten dient darüber hinaus der Reduzierung versiegelter Flächen und trägt damit den Belangen des Ortsbildes sowie des vorsorgenden Bodenschutzes Rechnung.

Für Einzelzufahrten wird daher eine maximale Gesamtbreite von 3,5 m festgesetzt; für Doppelzufahrten ist eine Gesamtbreite von bis zu 5,0 m zulässig. Um gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wird für diese Nutzungen eine Ausnahmeregelung aufgenommen, da dort aufgrund betrieblicher Erfordernisse regelmäßig größere Zufahrtsbreiten notwendig sein können.

### **7.2.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Vermeidung und Minimierung der durch die bauliche Entwicklung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie der dauerhaften Sicherung und Entwicklung ökologisch wertvoller Strukturen innerhalb des Plangebiets.

Die vorhandenen Knicks stellen gesetzlich geschützte Biotope und wichtige Lebensraum- und Vernetzungsstrukturen dar. Zur dauerhaften Sicherung ihrer ökologischen Funktionen werden Knickschutzstreifen festgesetzt. Diese sind während der Bauphase gegenüber dem Baubetrieb abzuschirmen und dauerhaft von Bebauung, Nebenanlagen, Versiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten. Hierdurch sollen insbesondere Beeinträchtigungen des Wurzelraums, Bodenverdichtungen sowie schleichende Beeinträchtigungen der Knickstrukturen vermieden werden.

Die weiteren Festsetzungen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt dienen dazu, die mit der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung verbundenen Beeinträchtigungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und verbleibende Bodenfunktionen möglichst weitgehend zu erhalten. Hierzu wird für Zufahrten und Stellplätze eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise vorgegeben. Dadurch können Teilfunktionen des Bodens, insbesondere seine Versickerungs- und Belüftungsfunktion, erhalten werden. Ergänzend ist die Durchlässigkeit des Bodens in unbebauten Bereichen nach baubedingten Verdichtungen wiederherzustellen, um die Regenerationsfähigkeit des Bodens und die Entwicklung der Vegetation zu gewährleisten.

Der Ausschluss von Schottergärten trägt dazu bei, die nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetations- und Lebensraum zu erhalten und deren Funktionen für Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima zu sichern. Dies wird durch die Inhalte der Landesbauordnung bereits vorgegeben, soll hier mit der Festsetzung aber noch einmal verdeutlicht werden.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt soll anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies technisch möglich ist, auf den jeweiligen Grundstücken zurückgehalten

und über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Hierdurch wird der unmittelbare Oberflächenabfluss reduziert und der lokale Wasserkreislauf unterstützt. Nicht auf den Grundstücken zurückzuhaltendes bzw. zu versickerndes Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und anschließend gedrosselt der Vorflut zuzuführen. Damit werden Abflussspitzen vermindert und nachteilige Auswirkungen auf die nachgelagerten Entwässerungssysteme begrenzt.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen darüber hinaus der dauerhaften Sicherung und Entwicklung naturschutzfachlich wertvoller Strukturen innerhalb des Plangebiets. Die Flächen waren bereits im Ursprungsbebauungsplan als Maßnahmenflächen mit dem Entwicklungsziel einer Streuobstwiese festgesetzt. An dieser Zielsetzung wird im Rahmen der 2. Änderung grundsätzlich festgehalten. Lediglich im Bereich der nördlichen Maßnahmenfläche erfolgt eine Reduzierung zugunsten der für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Fläche.

Durch die Entwicklung extensiv gepflegter Streuobstwiesen mit heimischen Wildobstbäumen und -sträuchern sowie einer arten- und kräuterreichen Wiesenvegetation werden gegenüber der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung höherwertige Lebensraumstrukturen geschaffen. Die Flächen können insbesondere als Nahrungs-, Rückzugs- und Fortpflanzungsraum für Vögel, Insekten und weitere Tierarten dienen und tragen zugleich zur Strukturvielfalt und zur Stärkung des Biotopverbunds am Siedlungsrand bei.

Die Vorgaben zur Pflanzdichte und Pflanzqualität gewährleisten eine ausreichende und dauerhafte Ausstattung der Streuobstwiesen mit Gehölzen. Durch die extensive, erst ab September zulässige Mahd, den Abtransport des Mähguts sowie den Ausschluss von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs wird eine möglichst artenreiche Entwicklung der Wiesenflächen gefördert und deren ökologische Funktion langfristig gesichert. Ersatzpflanzungen bei Gehölzausfällen gewährleisten den dauerhaften Erhalt des angestrebten Bestands.

Um Beeinträchtigungen der Entwicklungsziele zu vermeiden, sind die Maßnahmenflächen grundsätzlich von Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die aus betrieblichen Gründen erforderliche Befahrung zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens sowie über die Zuwegung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt hiervon unberührt. Aufgrund ihrer zeitlich und räumlich begrenzten Inanspruchnahme steht diese Nutzung dem Entwicklungsziel der Streuobstwiese nicht entgegen.

Insgesamt tragen die Festsetzungen dazu bei, Beeinträchtigungen von Boden, Wasserhaushalt und vorhandenen Biotopstrukturen zu minimieren sowie die bereits bestehenden grünordnerischen Zielsetzungen des Ursprungsbebauungsplans fortzuführen und langfristig zu sichern.

#### **7.2.6. Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr**

Die bislang festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sollen entsprechend ihrer bestehenden Nutzung weiterhin gesichert werden. Darüber hinaus ist eine Erweiterung der Feuerwache geplant, um den heutigen funktionalen, hygienischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen gerecht zu werden. Die bislang im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten engen überbaubaren Grundstücksflächen und die geringe Grundflächenzahl lassen die hierfür erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten jedoch nur eingeschränkt zu. Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung eines konkreten Baufeldes verzichtet. Hierdurch soll eine größere Flexibilität für zukünftige bauliche Anpassungen und Erweiterungen der Feuerwehr geschaffen werden, ohne dass hierfür erneut ein Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich wird. Gleichzeitig bleibt durch die weiterhin festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7,50 m sowie die Einbindung in die bestehende Grünstruktur gewährleistet, dass sich bauliche Entwicklungen weiterhin in das dörflich geprägte Ortsbild Götzbergs einfügen.

### **7.2.7. Grünflächen / Grünordnung**

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen landschaftlichen und ortsbildprägenden Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets. Ziel der Festsetzungen ist es, den dörflich geprägten Charakter des Ortsteils Götzberg auch im Zuge der behutsamen Nachverdichtung zu erhalten, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren sowie die ökologischen Funktionen des Plangebiets dauerhaft zu sichern.

Die bislang festgesetzten Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft werden überwiegend aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan übernommen. Die Grünflächen dienen insbesondere der Sicherung der vorhandenen Freiraumstrukturen, der Ortsrandeingrünung sowie dem Erhalt ökologisch wertvoller Bereiche innerhalb des Übergangsraums zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft. Die Festsetzung der Flächen für die Landwirtschaft dient dem dauerhaften Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Sicherung der historisch gewachsenen dörflichen Struktur Götzbergs. Gleichzeitig wird hierdurch ein weiterer Übergang der Siedlungsentwicklung in die freie Landschaft vermieden und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die auf dem Feuerwehrgrundstück als Dorftreffpunkt genutzte Freifläche wird entsprechend als öffentliche Grünfläche mit aufgenommen.

Die Erhaltungsfestsetzungen zu den Knicks, Bäumen und Sträuchern werden an die Ist-Situation angepasst. Die Knicks übernehmen als prägende Bestandteile der historischen Knicklandschaft Schleswig-Holsteins wichtige Funktionen für das Landschaftsbild, den Biotopverbund sowie als Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten. Die festgesetzten Erhaltungsgebote dienen daher dem dauerhaften Schutz dieser Strukturen. Ergänzend werden Knickschutzstreifen festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Knicks durch bauliche Anlagen, Bodenverdichtungen oder sonstige Nutzungen zu vermeiden und ihre langfristige Entwicklung zu sichern. Besonders schützenswerte und ortsbildprägende Bäume werden in diesem Sinne ebenfalls als zu erhalten festgesetzt.

Die Anpflanzungsfestsetzungen und Maßnahmenflächen dienen darüber hinaus der Eingrünung des Ortsrandes sowie der Einbindung der Baugrundstücke in die umgebende Landschaft. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsbereich und angrenzender freier Landschaft gewährleistet werden. Gleichzeitig werden zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und bestehende Grünstrukturen ergänzt beziehungsweise vernetzt. Zudem wird hiermit sichergestellt, dass der grüne und dörfliche Charakter Götzbergs auch bei einer höheren Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet bleibt. Zudem haben gerade Bäume einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und spenden in Zeiten von zunehmenden Hitzesommern Schatten. Ferner kann hierdurch ein Teil des baulichen Eingriffs vor Ort ausgeglichen werden. Durch Festsetzungen wird zudem sichergestellt, dass bei Entfall von Bäumen Ersatz geschaffen wird. Außerdem stellen Festsetzungen sicher, dass die vorhandenen, hochwertigen Bäume vor Eingriffen (bspw. Baumaßnahmen) geschützt werden.

### **7.2.8. Verkehrsflächen**

Die Straße Höllenhorst wird weiterhin entsprechend ihrer bestehenden Funktion als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird die bislang als Geh-, Fahr- und Leitfläche festgesetzte Erschließung des westlichen Bereichs des Geltungsbereichs fortan ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird der bereits bestehende Charakter der Erschließungsfläche planungsrechtlich nachvollzogen und die dauerhafte öffentliche Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke gesichert. Zugleich werden die Unterhaltung und mögliche zukünftige Anpassungen der Verkehrsfläche vereinfacht. Dabei wird auch die vom ursprünglichen Bebauungsplan abweichende tatsächliche Position der Wendefläche entsprechend in die Planung übernommen.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Zur Optimierung der Entwässerungssituation wird im Norden des Plangebiets eine Fläche für die Wasserwirtschaft beziehungsweise zum Zurückhalten und Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Hierdurch soll insbesondere auf Starkregenereignisse sowie die bereits bestehenden Anforderungen an eine geordnete Oberflächenentwässerung reagiert werden. Ziel ist es, das anfallende Regenwasser möglichst innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten, gedrosselt abzuleiten und dadurch eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Entwässerungssysteme zu vermeiden.

### **Mit Geh- und Fahrrechten belastete Flächen**

Zur Gewährleistung der Unterhaltung der Flächen für die Wasserwirtschaft werden am südwestlichen Rand dieser Fläche parallel verlaufende Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Damit die Erschließung der in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung liegende landwirtschaftliche Fläche gewährleistet bleibt, wird außerdem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewirtschaftung dieser Fläche festgesetzt. Dadurch wird ein Anschluss an die Straße Höllenhorst im Nordosten des Gebiets planungsrechtlich gesichert.

### **Immissionsschutz**

Innerhalb der Mischgebiete kommt es durch Verkehrslärm im straßennahen Bereich der Götzberger Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags sowie 50 dB(A) nachts. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen:

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle aufgrund der bestehenden Grundstückszufahrten, der erforderlichen Feuerwehrausfahrten sowie aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar sind, erfolgt die Konfliktbewältigung überwiegend über passive Schallschutzmaßnahmen sowie Anforderungen an die Gebäudeausbildung und die Nutzung der Außenbereiche.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 erfüllen; der Nachweis ist nach DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Für Schlafräume ist der maßgebliche Außenlärmpegel nachts heranzuziehen, für sonstige Aufenthaltsräume der Tageswert. Bei Außenlärmpegeln von weniger als 63 dB(A) kann auf einen gesonderten Schallschutznachweis verzichtet werden. Die entsprechenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind in den Nebenzeichnungen des Bebauungsplans dargestellt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen getroffen. Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Bereiche sind Terrassen, Balkone oder vergleichbare Außenbereiche nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen – beispielsweise Schirmwände, verglaste Loggien, Wintergärten oder abschirmend angeordnete Gebäudeteile – ein Tagpegel von weniger als 60 dB(A) erreicht wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche verfügen. Bei mehreren Außenwohnbereichen ist mindestens ein Bereich entsprechend geschützt auszubilden.

Zusätzlich werden Anforderungen an die Belüftung schutzbedürftiger Räume festgesetzt. Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Bereiche sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder vergleichbare technische Maßnahmen vorzusehen, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftwechsel sicherzustellen. Dies gilt ebenfalls für Kinderzimmer sowie Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen. Hintergrund ist,

dass bei erhöhten nächtlichen Außenlärmpegeln ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht mehr gewährleistet werden kann.

Von den festgesetzten Anforderungen kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen örtlichen Situation – beispielsweise durch Eigenabschirmungen von Gebäuden – geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen und dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

### **7.3. Örtliche Bauvorschriften**

Die schon jetzt für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung geltenden örtlichen Bauvorschriften werden beibehalten. Dadurch soll die ortstypische Gestaltungs- und der dörflich geprägte Charakter des Ortsteils Götzberg dauerhaft gesichert werden.

Mit den Vorschriften zur Sockelhöhe, Fassade und Dachgestaltung wird sichergestellt, dass sich Neubauten in das bestehende Ortsbild einfügen und das Ortsbild nicht ihrem Aussehen überfrachten oder negativ beeinflussen. Die Regelung zur Gestaltung sowie zur Begrünung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Müllboxen, Müllsammelbehältern und Standorten für Recyclingbehälter stellt sicher, dass sich diese baulichen Anlagen gestalterisch in die, durch durchgrünten Gärten geprägte, dörflichen Struktur einfügen. Auch die Vorgaben zu den Einfriedungen stellen eine Errichtung und ortstypischer Ausführung sicher.

## **8. Erschließung**

### **8.1. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die, außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung liegenden, „Götzberger Straße“ sowie über die Straße „Höllenhorst“. Letztere hat keine gesonderten Bürgersteige. Einzelne Baugrundstücke werden durch eine Stichstraße von der Straße „Höllenhorst“ erschlossen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bushaltestelle „Götzberg“. Hier verkehrt die Buslinie 7141 vom Bahnhof Henstedt-Ulzburg bis zum Bahnhof Bad Oldesloe (tlw. auch nur bis Nahe) in einem 1- bis 2-Stunden-Takt unter der Woche, am Wochenende 3- bis 4-mal am Tag.

### **8.2. Ver- und Entsorgung**

#### **Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Vorhandene bauliche Einrichtungen müssen erhalten bleiben. Die entsprechenden Leitungstrassen sind im Straßenraum vorhanden.

#### **Löschwasserversorgung**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen. Bei weicher Bedachung, die nicht gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig ist (Reetdächer) besteht in der Regel ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden, ansonsten besteht für Wohn- bzw. Mischgebiete mit einer geringen Gefahr der Brandausbreitung (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen) in der Regel ein Löschwasserbedarf von 48 cbm/h für eine Löschzeit von 2 Stunden.

**Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen. Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

**Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Telekommunikationsleitungen angeschlossen. Die Versorgung der Neubauten erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

**Müllentsorgung**

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Abstell- bzw. Bereitstellungsflächen für Müll-/Abfallbehälter an den, durch die Müllentsorgung angefahrenen Straßen, vorgesehen werden.

**Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz. In Teilen sind auf Grund der vorhandenen Topographie private Schmutzwasserpumpstationen zu errichten und zu betreiben. Diese müssen an die öffentliche Schmutzwasserdruckrohrleitung angeschlossen werden.

**Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung**

Zur Beurteilung der Niederschlagswasserableitung wurde durch das Ingenieurbüro Waack + Dähn ein Fachbeitrag für die Ableitung des Niederschlagswassers erarbeitet.

Die Entwässerung erfolgt im Gemeindegebiet grundsätzlich im Trennsystem. In der Götzberger Straße befindet sich ein Regenwasserkanal DN 250, über den die unmittelbar an die Götzberger Straße angrenzenden Grundstücke entwässern. Die weiter nördlich gelegenen Grundstücke verfügen hingegen über keinen Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation. Das dort anfallende Niederschlagswasser fließt entsprechend dem natürlichen Geländegefälle in Richtung Norden ab. Im nördlichen Bereich besteht eine Regenwasserleitung DN 200, die über einen Absetzschacht in die nördlich gelegenen Fischteiche entwässert. Nördlich des Plangebiets befindet sich zudem mit der Wischbek 3 ein Verbandsgewässer des Gewässerpflegeverbandes Alster-Rönn, über das Teile des anfallenden Niederschlagswassers weiter abgeführt werden.

Aufgrund der mit der 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglichten höheren baulichen Ausnutzung ist gegenüber dem Bestand grundsätzlich mit einer Zunahme des Oberflächenabflusses zu rechnen. Der Fachbeitrag geht unter Annahme einer vollständigen Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahlen von einer Erhöhung des rechnerischen Spitzenabflusses von rd. 146,7 l/s im Bestand auf rd. 179,2 l/s im Planzustand aus. Dies entspricht einer rechnerischen Zunahme um rd. 32,5 l/s. Dabei handelt es sich um eine Maximalbetrachtung, die eine annähernd vollständige Neubebauung und Ausschöpfung der zulässigen Versiegelung voraussetzt.

Zur Begrenzung der Abflussspitzen ist am nördlichen Rand des Plangebiets die Herstellung eines Rückhalteraaumes in Form einer Mulde bzw. eines Grabens vorgesehen. Hierfür soll der natürliche Geländetiefpunkt genutzt werden. Der Rückhalteraum wird auf einer Breite von rd. 5,00 m ausgebildet und so profiliert, dass das anfallende Niederschlagswasser zunächst zurückgehalten und anschließend gedrosselt über die angrenzenden Fischteiche in Richtung des Verbandsgewässers abgeführt werden kann. Für den Ablauf wird ein Rohrquerschnitt DN 150 mit einer angesetzten Durchflussmenge von 13,5 l/s vorgesehen.

Für ein fünfjähriges Regenereignis wurde nach DWA-A 117 ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 191 m<sup>3</sup> ermittelt. Bei einer Böschungsneigung von 1:1,5, einer durchschnittlichen Einstautiefe von 0,80 m und einer Sohlbreite von 1,50 m kann auf einer Länge von rd. 100 m

ein Rückhaltevolumen von ca. 216 m<sup>3</sup> bereitgestellt werden. Damit kann das erforderliche Rückhaltevolumen innerhalb des vorgesehenen Bereichs nachgewiesen werden.

Für die unmittelbar an die Götzberger Straße angrenzenden Grundstücke bleibt die Ableitung in den bestehenden Regenwasserkanal grundsätzlich bestehen. Im Zuge konkreter Bauvorhaben ist zu prüfen, inwieweit durch eine Drosselung, die Schaffung zusätzlicher Retentionsräume oder Maßnahmen zur Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken eine weitere Reduzierung der Abflussspitzen erreicht werden kann.

Mit der vorgesehenen Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers kann nach Aussage des Fachbeitrags ein geregelter Abfluss der anfallenden Niederschlagsmengen sichergestellt und einer Überlastung der nachfolgenden Gewässer entgegengewirkt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung kann damit auf Ebene des Bebauungsplans grundsätzlich als gesichert angesehen werden.

## **9. Planungsalternativen**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bebauungsplan-Änderung zwecks einer Nachverdichtung bereits erschlossener bzw. baurechtlich gesicherter Baugrundstücke. Dies entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches nach § 1 Abs. 6 zur „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Auftrag, eine nachhaltige Stadtentwicklung voranzutreiben.

Grundsätzlich wäre eine Nachverdichtung auch in anderen Bereichen des Ortsteils Götzberg möglich. Die Auswirkungen der Planung wären dort aber dieselben wie im Bereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Zudem könnte durch eine Änderung in einem anderen Ortsteil nicht die Entwässerungssituation innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs optimiert werden.

Alternativ können im Ortsteil Götzberg weitere Bauflächen nur im Zuge einer Neuerschließung im Außenbereich abgebildet werden. Dies würde weder den zuvor genannten Vorgaben des Baugesetzbuches noch dem gebotenen Handeln in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht werden.

## **10. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht thematisiert, der einen eigener Teil der Begründung darstellt.

## **11. Aussagen zur Eingriffsregelung**

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft formuliert und – soweit planungsrechtlich möglich – in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese umfassen insbesondere den Erhalt und Schutz vorhandener Gehölzbestände und Knicks, Anpflanzmaßnahmen, Dachbegrünungen sowie Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts. Auf Grundlage der Bestandssituation und der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.990 m<sup>2</sup> für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften wird planextern über das von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannte Ökokonto „Schniederkoppel“ (Gemarkung Henstedt-Ulzburg, Flur 2, Flurstück 71/2) erbracht. Hierzu werden dem Bebauungsplan 2.990 Ökopunkte aus dem Ökokonto zugeordnet; ausreichende Kontingente stehen dort noch zur Verfügung.

## 12. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,47 ha.

| Nutzung                                                                                                                                       | Fläche                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Mischgebiet (MI)                                                                                                                              | ca. 7.350 m <sup>2</sup>        |
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                                                                                                                   | ca. 12.540 m <sup>2</sup>       |
| Flächen für Gemeinbedarf – Feuerwehr                                                                                                          | ca. 2.060 m <sup>2</sup>        |
| Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft                                                                                               | ca. 550 m <sup>2</sup>          |
| Knicks                                                                                                                                        | ca. 570 m <sup>2</sup>          |
| Straßenverkehrsflächen                                                                                                                        | ca. 2.185 m <sup>2</sup>        |
| Flächen für die Landwirtschaft                                                                                                                | ca. 1.030 m <sup>2</sup>        |
| Private Grünfläche                                                                                                                            | ca. 7.930 m <sup>2</sup>        |
| Öffentliche Grünfläche                                                                                                                        | ca. 505 m <sup>2</sup>          |
|                                                                                                                                               |                                 |
| <i>davon: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>                                | <i>ca. 6.970 m<sup>2</sup></i>  |
| <i>davon: Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> | <i>ca. 1.580 m<sup>2</sup></i>  |
| <b>Räumlicher Geltungsbereich gesamt</b>                                                                                                      | <b>ca. 34.720 m<sup>2</sup></b> |

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m<sup>2</sup> gerundet)

## 13. Anlagen

- A. Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 94 „Götzberg“, Landschaftsplanung JACOB|FICHTNER Landschaftsarchitekten bdla, 20.08.2026
- B. Fachbeitrag für die Ableitung des Niederschlagswassers, Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, 21.08.2026
- C. Schalltechnische Untersuchung – B-Plan Nr. 94, 2. Änderung (Höllenhorst) „Götzberg“, M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 13.05.2026
- D. Untersuchungsbefund Wasserdurchlässigkeit Boden, asphalt-labor Arno J. Hinrichsen GmbH & Co.KG, 28.05.2024

# Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 94 „Götzberg“ - 2. Änderung

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht



## Auftraggeber:

Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt  
Rathausplatz 1  
24558 Henstedt-Ulzburg

## Verfasser:

Landschaftsplanung **JACOB | FICHTNER**  
Landschaftsarchitekten bdlA  
Ochsenzoller Straße 142 a  
22848 Norderstedt  
Tel.: 0 40 / 52 19 75 -0

*A. Jacob*

## Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Angelika Jacob, Landschaftsarchitektin  
Marius Thybusch, B.Sc. Landschaftsarchitektur

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Umweltbericht .....                                                                                                         | 1  |
| 1 Einleitung .....                                                                                                          | 1  |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....                                          | 1  |
| 1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....          | 1  |
| 1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....                                                                  | 2  |
| 1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen .....                                                           | 3  |
| 1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....                                                                  | 5  |
| 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen ..... | 6  |
| 2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....                                                       | 6  |
| 2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                                 | 6  |
| 2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                                     | 7  |
| 2.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....                                                             | 7  |
| 2.2 Schutzgut Fläche .....                                                                                                  | 7  |
| 2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                                 | 7  |
| 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                                     | 8  |
| 2.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....                                                             | 8  |
| 2.3 Schutzgut Boden .....                                                                                                   | 8  |
| 2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                                 | 8  |
| 2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                                     | 9  |
| 2.3.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....                                                             | 9  |
| 2.4 Schutzgut Wasser .....                                                                                                  | 10 |
| 2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                                 | 10 |
| 2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                                     | 10 |
| 2.4.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....                                                             | 11 |
| 2.5 Schutzgut Klima .....                                                                                                   | 11 |
| 2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                                 | 11 |
| 2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                                     | 12 |
| 2.5.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....                                                             | 12 |
| 2.6 Schutzgut Luft .....                                                                                                    | 12 |
| 2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                                 | 12 |
| 2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                                     | 12 |
| 2.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....                                                             | 13 |
| 2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange .....      | 13 |
| 2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                                 | 13 |
| 2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                                     | 14 |
| 2.7.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich .....                                                             | 15 |
| 2.8 Schutzgut Landschaft .....                                                                                              | 16 |
| 2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                                 | 16 |
| 2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                                     | 16 |

|       |                                                                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.8.3 | Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....                                             | 16 |
| 2.9   | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                        | 16 |
| 2.9.1 | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....                                                | 16 |
| 2.9.2 | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....                                    | 17 |
| 2.9.3 | Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.....                                             | 17 |
| 2.10  | Wechselwirkungen .....                                                                               | 17 |
| 3     | Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....                            | 17 |
| 3.1   | Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten .....                                       | 17 |
| 3.2   | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Bewertung<br>.....                      | 17 |
| 3.3   | Eingesetzte Techniken und Stoffe .....                                                               | 18 |
| 3.4   | Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....                                             | 18 |
| 4     | Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen .....                                            | 18 |
| 4.1   | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                        | 18 |
| 4.2   | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung<br>der Planung (Nullvariante)..... | 19 |
| 5     | Zusätzliche Angaben .....                                                                            | 19 |
| 5.1   | Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der<br>Zusammenstellung.....                 | 19 |
| 5.2   | Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....                                                    | 20 |
| 5.3   | Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....                                                         | 21 |

## 1 Einleitung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 „Götzberg“ wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Strukturen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden können. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* möchte mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Feuerwache *Götzberg* sowie für eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße *Höllenhorst* schaffen. Es sollen der erhaltenswerte Baum-, Gehölz- und Knickbestand sowie planungsrechtlich bestehende Ausgleichsflächen gesichert werden. Zusätzlich soll die Entwässerungssituation des Ortsteils *Götzberg* optimiert werden.

### 1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* im Nordosten des Ortsteils *Götzberg*. Es wird von der Wohnbebauung östlich und westlich der längs durch das Plangebiet verlaufenden Straße *Höllenhorst* sowie von der *Feuerwehr Götzberg* und gewerblich genutzten Flächen im Bereich der *Götzberger Straße*, die die südliche Grenze des Plangebiets bildet, eingenommen. Im Norden sind eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche sowie eine Ackerfläche Teil des Plangebiets.

Für die geplante Erweiterung der Feuerwehr entfallen die bisher im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Baufenster der Gemeinbedarfsfläche. An der maximal zulässigen Firsthöhe von 7,50 m mit bis zu zwei Vollgeschossen aus dem Ursprungs-B-Plan wird

festgehalten. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,7 ohne weitere Überschreitungen durch Nebenanlagen festgesetzt.

Beidseitig der Straße *Höllenhorst* werden ein allgemeines Wohngebiet (im Norden des Plangebiets) bzw. ein Mischgebiet (im Süden des Plangebiets) mit einer gegenüber dem Ursprungsplan vereinheitlichten GRZ von 0,25 und eine 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Lediglich für drei Grundstücksflächen im Süden des Plangebiets wird eine Mischbebauung mit einer höheren GRZ von 0,3 und mit ebenfalls zwei Geschossen ermöglicht. Die überbaubaren Flächen orientieren sich dabei grundsätzlich an der vorhandenen Bestandsbebauung und am Ursprungsplan. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung werden die neuen Baufenster, unter Berücksichtigung der freizuhaltenden Kronentraufbereiche und Knickschutzstreifen, jeweils etwas vergrößert.

Die planungsrechtlich bereits bestehenden Ausgleichsflächen am nordwestlichen Siedlungsrand sowie nördlich der Feuerwehr und der dortigen Grünfläche werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt und orientieren sich damit an den bisherigen Flächensicherungen des Ursprungsplans mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“.

Davon abweichend wird im Bereich der nördlichen Streuobstwiese ein 4,00 m breiter Streifen als Pflege- und Unterhaltungsweg für die Landwirtschaft vorgesehen und mit einem Geh- und Fahrrecht belegt. Außerdem ist ein 5 m breiter Streifen als Fläche für die Oberflächenentwässerung (Anlage eines Rückhaltegrabens) zuzüglich eines 3 m Unterhaltungstreifens für zusätzlich anfallendes, nicht auf den Grundstücken bzw. in der Gemeinbedarfsfläche zu verbringendes Oberflächenwasser für die Grabenpflege vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebiets durch die *Götzberger Straße* und die Straße *Höllenhorst* bleibt unverändert. Darüber hinaus ist vorgesehen, die bisher mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belegte Erschließung der zweiten Baureihe im Westen des Plangebiets ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

### **1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,46 ha. Von der Mischgebietsfläche werden ca. 0,74 ha davon beansprucht, auf das allgemeine Wohngebiet entfallen zukünftig ca. 1,23 ha, auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) ca. 0,21 ha. Straßenverkehrsflächen beanspruchen ca. 0,22 ha, Flächen für die Landwirtschaft ca. 0,1 ha und Flächen für die Wasserwirtschaft ca. 0,06 ha.

Die restlichen 0,90 ha werden von Grünflächen eingenommen, der Großteil davon (ca. 0,70 ha) für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiesen), ca. 0,1 ha vom Gehölzstreifen, ca. 0,05 ha von der öffentlichen Grünfläche nördlich der Feuerwehr und ca. 0,05 ha von Knicks.

In der realen Ausgangssituation werden überwiegend strukturarme Gartenflächen und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Mit dem Abschnitt der durch das Plangebiet verlaufenden Straße *Höllenhorst* und im Bereich des Grundstücks der Feuerwehr bestehen ebenfalls Vornutzungen. Planungsrechtlich sind für große Teile des Plangebiets im Ursprungsplan bereits Vornutzungen (Dorfgebiet, Gemeinbedarf Feuerwehr, Verkehrsflächen, Gehölzstreifen und Ausgleichsflächen Streuobstwiese) festgesetzt.

Für planexterne Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich zusätzliche Flächenbedarfe von ca. 0,30 ha.

## 1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

| Schutzgut     | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ...und deren Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Mensch</b> | <u>§ 1 Abs. 4 Nr. 3 BNatSchG</u><br>Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.<br><br><u>§ 50 BImSchG</u><br>räumliche Trennung von Bereichen mit emissionsträchtigen Nutzungen und Bereichen mit immissionsempfindlichen Nutzungen                                                                                                                                                                                                                                | keine Relevanz<br><br><br>Abschätzung der Lärmauswirkungen durch Schalltechnische Untersuchung                                                                                                                                                       |
| <b>Fläche</b> | <u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u><br>Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nutzung von Flächen für die Innenentwicklung (Nachverdichtung)                                                                                                                                                                                       |
| <b>Boden</b>  | <u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG</u><br>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).<br><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u><br>Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.<br><u>§ 1 BBodSchG</u><br>nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen | Begrenzung der baulichen Nutzung<br><br><br>Nutzung von Flächen für die Innenentwicklung (Nachverdichtung)<br>Begrenzung der Bauflächen<br><br>Minimierung der Versiegelungsrate durch wasserdurchlässige Bauweisen auf Stellplätzen, Zufahrten etc. |
| <b>Wasser</b> | <u>§ 1 WHG</u><br>Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Schutz der Vorflut durch anteilige Versickerung des Niederschlagswassers                                                                                                                                                                             |

| Schutzgut          | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ...und deren Berücksichtigung                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben.</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</u></p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).</p>                                                                                                                                                                                     | <p>auf den Grundstücken sowie durch den geplanten Rückhaltegraben</p> <p>wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten</p> <p>Schutz der Vorflut durch anteilige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sowie durch den geplanten Rückhaltegraben</p>                                     |
| Klima              | <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG</u></p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...).</p> <p><u>§ 1 Abs. 5 BauGB</u></p> <p>Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.</p> | <p>Erhalt der Gehölze (Knicks, Gehölze, Einzelbäume)</p> <p>Anlegen eines Knicks</p> <p>Begrünung von Dachflächen von Neubauten</p> <p>Erhalt der Gehölze (Knicks, Gehölze, Einzelbäume)</p> <p>Anlegen eines Knicks</p> <p>Begrünung von Dachflächen von Neubauten</p>                                      |
| Luft               | siehe Schutzgut Mensch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tiere und Pflanzen | <p><u>§1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</u></p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (...).</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG</u></p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im</p>                                                                                                                             | <p>Erhalt der Gehölze (Knicks, Gehölze, Einzelbäume)</p> <p>Anlegen eines Knicks</p> <p>Begrünung von Dachflächen von Neubauten</p> <p>artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>Erhalt der Gehölze (Knicks, Gehölze, Einzelbäume)</p> <p>Anlegen eines Knicks</p> <p>Begrünung von Dachflächen von Neubauten</p> |

| Schutzgut                             | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ...und deren Berücksichtigung                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <p>Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.</p> <p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</u><br/>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>artenschutzrechtliche Prüfung</p> <p>Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen</p> <p>artenschutzrechtliche Prüfung</p> |
| <b>Landschaft und Ortsbild</b>        | <p><u>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</u><br/>Natur und Landschaft sind aufgrund 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 (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p><u>§ 1 Abs. 6 BNatSchG</u><br/>Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.</p> | <p>Erhalt der Gehölze (Knicks, Gehölze, Einzelbäume)<br/>Anlegen eines Knicks als Eingrünung</p> <p>Erhalt der Gehölze (Knicks, Gehölze, Einzelbäume)<br/>Anlegen eines Knicks als Eingrünung</p>           |
| <b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b> | <p><u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</u><br/>Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Beachtung des südlich des Plangebiets gelegenen Kulturdenkmals</p>                                                                                                                                       |

## 1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Als Grundlage für die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren liegen folgende umweltrelevante Untersuchungen und umweltrelevante Stellungnahmen vor:

### Untersuchungen

- Bodenuntersuchung (ASPHALT-LABOR, Mai 2024)
- Fachbeitrag für die Ableitung des Niederschlagswassers (WAACK + DÄHN INGENIEURBÜRO GMBH, August 2026)
- Biotoptypenkartierung (LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB|FICHTNER, März 2025)

- Grünordnerischer Fachbeitrag einschl. artenschutzrechtlicher Prüfung (LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB|FICHTNER, August 2026)
- Schalltechnische Untersuchung (M+O IMMISSIONSSCHUTZ, Mai 2026)

### **Umweltrelevante Stellungnahmen**

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen vor:

- Abwasser-Zweckverband Südholstein mit Hinweisen zum Schutzgut Wasser
- Kreis Segeberg – untere Naturschutzbehörde mit Hinweisen zu den Schutzgütern Fläche und Tiere & Pflanzen

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde folgende umweltrelevante Stellungnahme abgegeben:

- Eigentümer:in 1 mit Hinweisen zum Schutzgut Fläche

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen**

### **2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

#### **2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Der Großteil des Plangebiets befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils *Götzberg*. Mit Ausnahme der im Ursprungs-B-Plan als Streuobstwiese festgesetzte Grünlandfläche im Norden, der noch unbebauten Ackerfläche im Nordosten des Plangebiets, eines gewerblich genutzten Grundstücks im Süden und des Geländes der *Feuerwache Götzberg* wird das Gebiet überwiegend von Flächen mit Wohnfunktion eingenommen. Weitere schutzbedürftige Wohnnutzungen bestehen mit dem sich südlich und westlich des Plangebiets fortsetzenden Wohngebiet.

Die rückwärtigen Flächen des Feuerwehrgeländes gelten als beliebter Ortstreffpunkt von *Götzberg* und haben in Verbindung mit einem Pavillon eine Erholungsfunktion insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die verkehrsberuhigte Straße *Höllenhorst* ist ein beliebter (Hunde-)Spazierweg und für die Feierabenderholung im weiteren Wohnumfeld nutzbar. Auf überörtlicher Ebene zählt der Landschaftsraum zu den Gebieten mit besonderer Erholungseignung.

Vorbelastungen bestehen für das Schutzgut Mensch (hier Lärm) durch die Verkehre auf der südlich verlaufenden *Götzberger Straße* mit überörtlicher Bedeutung sowie die landwirtschaftlichen Verkehre auf der von Nord nach Süd durch das Plangebiet verlaufenden Straße *Höllenhorst*. Die vorhandenen Gewerbenutzungen an der *Götzberger Straße* sowie die Feuerwehr im Südosten des Plangebiets sind ebenfalls als Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch anzusehen.

### 2.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Hinblick auf die Gebiete mit **schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Mischgebiete)** wurden in einer schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen durch den Betrieb des geplanten Feuerwehrgerätehauses sowie durch Verkehrslärm untersucht.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts im Nahbereich der *Götzberger Straße* überschritten werden. Gleiches gilt für die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr, die entsprechend ihrer Nutzungsart von der Schutzbedürftigkeit etwa einem Mischgebiet entspricht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts werden sicher eingehalten.

Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Beeinträchtigungen der **Erholungsfunktion** sind durch die geplanten Vorhaben nicht abzuleiten.

### 2.1.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

#### Lärm:

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in den betroffenen Bereichen des Mischgebiets und der Gemeinbedarfsfläche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Hierfür werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Anforderungen an die Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungen oder andere technische Maßnahmen zur Belüftung) getroffen, die in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

#### Erholungsfunktion:

Maßnahmen zum Schutz der Erholungsfunktion sind nicht erforderlich.

## 2.2 Schutzgut Fläche

### 2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Für das gesamte Plangebiet liegt mit dem Bebauungsplan Nr. 94 ein qualifiziertes Planrecht vor. Darin sind die Flächen zum größten Teil als Bauflächen in einem Dorfgebiet festgesetzt. Im Südosten ist im Ursprungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr eingezeichnet. Die *Götzberger Straße* und die Straße *Höllenhorst* sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Außerdem sind die meisten Bestandsgehölze sowie ein Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt und um weitere Grünflächen für Gehölzpflanzungen inkl. Schutzstreifen zu ergänzen. Teilflächen im Osten und im Norden sind als Flächen

für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Flächen im äußersten Norden des Plangebiets sind als private Grünfläche und als Maßnahmenfläche „Streuobstwiese“ verzeichnet.

In der tatsächlichen Ausgangssituation unterliegen die Flächen überwiegend den planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen. Lediglich die Streuobstwiese (Grünland) im Norden und eine Baufläche am östlichen Rand des Plangebiets (Acker) entsprechen nicht den im Ursprungsplan vorgesehenen Nutzungen.

## **2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Infolge der Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen kommt es sowohl gegenüber dem realen Bestand als auch im Vergleich des geltenden mit dem geänderten Planrecht überwiegend nicht zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen.

Aus der Sicht des realen Bestands wird lediglich die Ackerfläche im Nordosten des Plangebiets erstmalig beansprucht.

Für die Anlage eines Rückhaltegrabens im Norden des Plangebiets werden sowohl real (Grünlandfläche) als auch planungsrechtlich (im Ursprungsplan als Streuobstwiese festgesetzte Ausgleichsfläche) in geringem Umfang Flächen erstmals beansprucht.

Mit dem erforderlichen planexternen Ausgleich geht ein weiterer Flächenverbrauch einher.

## **2.2.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Mit der Bebauung der planungsrechtlich bereits als Bauflächen ausgewiesenen Fläche im Nordosten des Plangebets sowie der Nachverdichtung bereits vorgenutzter Bereiche wird dem im IGEK bezeichneten Innenverdichtungspotenzial Rechnung getragen und ein Flächenverbrauch außerhalb der Ortslage vermieden.

## **2.3 Schutzgut Boden**

### **2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Im Plangebiet finden sich naturraum- und regionaltypische und weit verbreitete Böden. Entsprechend der naturräumlichen, eiszeitlich bedingten Ausgangssituation haben sich Böden aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand und Geschiebelehm entwickelt. In der Bodenkarte BK50 sind im Norden der Plangebietsfläche Pseudogley und im Süden Braunerde verzeichnet.

Im Zusammenhang mit einem geplanten Bauvorhaben im Norden des Plangebiets wurde östlich der Straße *Höllenhorst* eine Rammkernsondierung bis 6,00 m unter Gelände durchgeführt. Die Baugrunduntersuchung erkundete unter einer ca. 0,30 m mächtigen humosen Oberbodenschicht bis in 6 m Tiefe ein Sand-Schluff-Gemisch mit unterschiedlicher Korngrößenverteilung.

Die Produktionseignung (natürliche Ertragsfähigkeit) der nördlichen Grünlandfläche gilt infolge der mäßigen Nährstoffverfügbarkeit als mittel. Die Grünlandgrundzahl liegt bei 42 Punkten. Gemäß Umweltportal SH haben die Böden eine geringe bis mittlere bodenfunktionale Gesamtleistung. Altlasten und Altablagerungen sind nicht bekannt.

### **2.3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die Versiegelung im Zuge der geplanten Erweiterung der Feuerwehr sowie der Nachverdichtung des allgemeinen Wohn- und des Mischgebiets werden weitergehende Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört.

Für die gesamten Flächen bestehen jedoch bereits Baurechte, so dass überwiegend kein erstmaliger Eingriff stattfindet. Auch das geänderte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) führt im Gesamtzusammenhang zumeist nicht zu erheblichen, sondern nur geringen Mehrversiegelungen.

Die Abgrabungen für die Herstellung des Rückhaltegrabens haben nur einen geringen Umfang.

Es werden keine von Natur aus empfindlichen oder seltenen Böden beansprucht, sondern gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

### **2.3.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

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

Dies wird in den Wohn- und Mischgebieten durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen, d.h. eng gefasste Baugrenzen und eine je nach Grundstücksgröße und bereits vorhandener Bebauung spezifische GRZ erreicht. Alle übrigen Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Terrassen etc. ohnehin gärtnerisch zu gestalten. Dementsprechend sind zum Schutz der Bodenfunktionen und sonstigen Naturhaushaltsfunktionen sog. „Schottergärten“, d.h. lose Material- und Steinschüttungen, nicht zulässig. Um die nicht baulich genutzten Grundstücksteile gärtnerisch gestalten zu können, ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf diesen Flächen wieder herzustellen.

Nutzungsbedingt ist die Versiegelungsrate im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) deutlich höher. Auch hier sind die unbebauten Flächen gemäß den Regelungen der LBO gärtnerisch zu gestalten.

Außerdem wird die Versiegelungsrate auf Teilen der befestigten Flächen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt: So ist für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau festgesetzt. Vollversiegelnde Beläge sind auf diesen Flächen nicht zulässig, um die Durchlässigkeit des Bodens und damit einen Teilerhalt von Bodenfunktionen zu ermöglichen.

Die extensive Begrünung von Dachflächen bei Neubauten wirkt ebenfalls als Maßnahme zur Minimierung der Versiegelungsfolgen, nicht nur für den Bodenhaushalt, sondern auch für den Wasserhaushalt (siehe Schutzgut Wasser) und das Kleinklima (siehe Schutzgut Klima).

Für die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden (geplante Mehrversiegelungen) werden planexterne Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgesetzt.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

### **2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Im nördlichen Abschnitt der Straße *Höllenhorst* verläuft ein straßenbegleitender Graben mit Vorflut nach Norden. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 20 m nördlich des Plangebiets befinden sich kleinere Stillgewässer (Fischteiche).

Die nördlichen Teilflächen entwässern nach Norden, während der Oberflächenabfluss der südlichen Grundstücke in die bestehende Regenwasserkanalisation in der *Götzberger Straße* eingeleitet wird.

Bzgl. des Grundwassers liegen allgemeine Kenntnisse aus der Bodenübersichtskarte (Umweltportal SH) vor. Demnach werden die höchsten Grundwasserstände für die Plangebietsfläche mit mehr als 20 dm unter Flur angegeben.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung für eine nördliche Teilfläche wurde punktuell jedoch bereits ab 1,10 m unter Geländeoberkante (GOK) Grundwasser festgestellt.

Angesichts der wasserdurchlässigen Sande ist die Versickerungsfähigkeit auf den Flächen grundsätzlich gut. Aufgrund bindiger Bodenschichten ist die Versickerungsfähigkeit in Teilbereichen jedoch deutlich reduziert.

### **2.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Eingriffe in den Wasserhaushalt treten im Allgemeinen durch weitergehende Überbauung und Versiegelung ein, indem der oberirdische Abfluss erhöht und die entsprechenden Wassermengen der Grundwasserneubildung entzogen werden. Entsprechend der nur geringen Mehrversiegelungen (real und in Anbetracht der bestehenden Planrechte) fallen auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nur gering aus, zumal bei Neubauten bzw. bei der Erweiterung der Feuerwehr eine Teil-

Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken angestrebt ist bzw. zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser in einem geplanten Graben zurückgehalten und anschließend gedrosselt in die Vorflut geleitet wird.

Auch das Risiko qualitativer Gefährdungen des Grundwassers infolge von Belastungen des Oberflächenabflusses ist angesichts der im Grundsatz unveränderten Nutzungsarten als gering einzustufen.

Bei Neubauten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Unterkellerungen in das Grundwasser oder zumindest Stauwasser führende Schichten hineinreichen. Gegebenenfalls werden daher eine temporäre Absenkung des Grundwassers und eine entsprechende Wasserhaltung (Weiße Wanne) notwendig.

Die vorhandenen Oberflächengewässer (Straßengräben) bleiben als Bestandteil der Verkehrsfläche erhalten. Die angrenzenden Fischteiche sind durch das Vorhaben nicht betroffen bzw. werden durch den vorgeschalteten Rückhaltegraben entlastet.

### **2.4.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Mit der Herrichtung der Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, den unbebauten gärtnerisch zu gestaltenden Flächen im Bereich der Wohn- und Mischgebiete sowie der Gemeinbedarfsfläche sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Versickerungsrate und eine Minderung des Abflusses gegeben. Auch die Festsetzung einer extensiven Begrünung von Dachflächen bei Neubauten reduziert den Spitzenabfluss zugunsten einer Verdunstung und beeinflusst die Wasserhaushaltsbilanz in positiver Weise.

Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ist das unbelastete Oberflächenwasser bei Neubauten, soweit technisch möglich, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, erfolgt die Ableitung über einen Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation bzw. über die vorhandenen Gräben und RW-Leitungen. Bei Letzterem wird das zusätzliche Oberflächenwasser zunächst über einen neu geplanten Rückhaltegraben zurückgehalten und anschließend gedrosselt in die Vorflut abgeleitet.

Mit der vorgesehenen Entwässerungsplanung wird der Oberflächenabfluss so lange wie möglich im Landschaftsraum gehalten und dem Wasserkreislauf vor Ort wieder zugeführt.

## **2.5 Schutzgut Klima**

### **2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die klimaökologische Situation des Plangebiets ist durch die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bestimmt. Im Zusammenhang mit den im Plangebiet vorhandenen Gehölzen (Gehölzstreifen, Knicks und Einzelbäume) und unbebauten

Flächen (nördliche Grünlandfläche, Gartenflächen) sowie der im Norden, Osten und Westen angrenzenden Offenlandflächen haben die Plangebietsflächen auf örtlicher und überörtlicher Ebene weder eine klimaökologische Ausgleichsfunktion noch wirken sie als Belastungsraum.

Die Belastungen der gewerblichen Flächen im Süden des Plangebiets (z.B. Verkehre) sind im Verhältnis zur Gesamtsituation als untergeordnet einzustufen.

### **2.5.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Sowohl gegenüber dem realen Bestand als auch im Vergleich mit dem geltenden Planrecht rufen die zusätzlichen Versiegelungen und Bebauungen keine relevanten klimaökologischen Veränderungen hervor.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen nur dann vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und Luftaustauschfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen erheblich und nachhaltig betroffen sind. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

Durch die geringen zusätzlichen Versiegelungen im Zuge der Nachverdichtung in Verbindung mit dem weitgehenden Erhalt der Gehölzbestände und der angrenzenden Offenlandflächen werden sich keine klimaökologisch ungünstigeren Bedingungen entwickeln. Infolgedessen sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf übergeordnete klimatische Funktionen zu erwarten.

### **2.5.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Mit der Erhaltung der randlichen Knicks und der im Plangebiet vorhandenen Feldgehölze und Einzelbäume sowie der festgesetzten Anlage eines Knicks werden nutzungsbedingte klimaökologische Veränderungen gemindert. Zudem hat die anteilige dauerhafte Dachbegrünung klimatisch ausgleichende Wirkungen.

## **2.6 Schutzgut Luft**

### **2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Mögliche Luftbelastungen ergeben sich aus den Verkehren der *Götzberger Straße* und der Straße *Höllenhorst* sowie aus den südlich der *Götzberger Straße* gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben.

### **2.6.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Weder bezogen auf den realen Bestand noch im Vergleich mit dem geltenden Planungsrecht sind infolge der 2. Änderung des B-Plans 94 erhebliche Veränderungen für das Schutzgut Luft zu erwarten, da sich wegen der geringen Anzahl von zusätzlichen

Bauflächen mit wohnbaulichen Nutzungen bzw. wegen der Erweiterung der bereits bestehenden Feuerwehr keine relevanten verkehrsbedingten Zunahmen der Luftbelastungen ergeben.

### **2.6.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Der Erhalt des Gehölzbestandes (Einzelbäume, Gehölzstreifen, Knicks) sowie die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen wirken einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation entgegen.

## **2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

### **2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### **Biotoptypen**

Das Plangebiet wird zum größten Flächenanteil von strukturarmen Gärten mit geringem bis mittlerem Laubholzanteil eingenommen. Die meisten Gärten sind zur Verkehrsfläche der das Gebiet erschließenden Straße *Höllenhorst* durch Hecken eingegrünt. Einige Grundstücke (insbesondere im Süden des Plangebiets entlang der *Götzberger Straße*) weisen einen hohen Anteil an befestigten Flächen auf. Ein in Bebauung befindliches Grundstück wird durch einen unversiegelten Weg erschlossen und ist weitgehend vegetationsarm.

Das Grundstück der Feuerwehr wird neben dem Feuerwehrgebäude und dem vollversiegelten Alarmhof überwiegend von einer arten- und strukturarmen Rasenfläche eingenommen und ist zu den benachbarten Wohngrundstücken durch einen Knick sowie durch Ziergehölze und zum östlich angrenzenden Acker abschnittsweise durch eine dichte Brombeerflur eingegrünt.

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein artenarmes Wirtschaftsgrünland, welches zum Wohngebiet durch einen breiten Gehölzstreifen, nach Westen von einem Knick und nach Norden von einem sonstigen Feldgehölz eingefasst wird. Im Nordosten ist eine Teilfläche eines von Norden und Süden durch Knicks begrenzten Ackers Teil des Geltungsbereichs.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die nördliche Grünlandfläche als Streuobstwiese festgesetzt und ein Teil der Ackerfläche als Baufläche für ein Dorfgebiet ausgewiesen. Die weiteren Flächenfestsetzungen für Verkehrs- und Bauflächen sowie für Flächen für Anpflanzungen und zum Gehölzerhalt entsprechen überwiegend der realen Bestandssituation.

Mit den bezeichneten Knicks kommen gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope vor. Teile des

Einzelbaumbestandes sind über die gemeindliche Baumschutzsatzung oder über Erhaltungsfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes geschützt.

### **Fauna / Artenschutz**

Die randlichen Knicks und Feldgehölze, der Gehölzstreifen nordwestlich des Wohngebiets sowie die Einzelbäume im Plangebiet haben eine Lebensraumbedeutung insbesondere für gehölzbrütende Vögel und Fledermäuse. In älteren Bestandsgebäuden besteht zudem Potenzial für gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten. Auf den Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet ist ein Vorkommen von Offenlandbrütern möglich. Hingegen haben die Gartenflächen im Wohngebiet angesichts der innerörtlichen Lage, der baulichen und verkehrlichen Nutzungen sowie der siedlungstypisch geringen Anteile an faunistisch bedeutsamen Habitaten nur eine geringe faunistische Bedeutung. Besondere Habitatstrukturen, die ein Vorkommen von anspruchsvolleren Arten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum erwarten lassen, lassen sich aus den Strukturen in der baulich geprägten Umgebung nicht ableiten.

Im gesamten Plangebiet ist nicht mit seltenen oder anspruchsvollen Arten zu rechnen. Insofern wurden keine gesonderten Kartierungen von einzelnen Tiergruppen vorgenommen. Die Einschätzung des Vorkommens der betreffenden Arten erfolgt daher durch eine Potenzialanalyse. Aufgrund der beschriebenen Habitatstrukturen sowie der vorliegenden Verbreitungsdaten kann das relevante Artenspektrum für die Artenschutzprüfung auf die Tierartengruppen der Brutvögel und Fledermäuse als Vertreter der Säugetiere eingeschränkt werden. Alle weiteren Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können angesichts der spezifischen Verbreitung oder ihrer speziellen Lebensraumansprüche im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **Gebietsschutz**

Flächige Schutzansprüche gemäß BNatSchG bestehen nicht. Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet (FFH-Gebiet DE 2126-391 „Wälder im Kisdorfer Wohld und angrenzende Flächen“) hat eine Entfernung von ca. 700 m zum Plangebiet in nordöstlicher Richtung.

## **2.7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Auf Teilflächen des Plangebiets kann es in Bezug auf die reale Situation durch die geplante Nachverdichtung zu Verlusten von strukturarmen Gartenflächen kommen.

Die Anlage eines Rückhaltegrabens im Norden sowie die Festsetzung eines Baufensters im Osten des Plangebiets sind darüber hinaus mit geringen Verlusten einer Grünlandfläche bzw. einer Ackerfläche verbunden.

Aus planungsrechtlicher Sicht tritt mit der Anlage des Rückhaltegrabens der Verlust eines Teils der im Ursprungsplan als Ausgleich festgesetzten Fläche ein.

Der Verlust von unversiegelten, teils bewachsenen Flächen ist mit Verlusten von Habitatstrukturen für die heimische Tierwelt mit den benannten Artengruppen verbunden. Mit den strukturarmen Gartenflächen sowie den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz beansprucht. Mit den planungsrechtlich teilweise als Maßnahmenfläche festgesetzten (jedoch noch nicht realisierten) Bereichen werden auch Biotoptypen von höherer Bedeutung für den Naturschutz beansprucht.

Eingriffe in den markanten Baumbestand sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der Nachverdichtung sowie bei den geplanten Neubauten kann es jedoch zu Beeinträchtigungen bzw. zu Verlusten einzelner Gehölze kommen.

Eine Betroffenheit des FFH-Gebietes ist angesichts der Entfernung und vorgelagerter Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten.

### **2.7.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Im Plangebiet werden sowohl gemäß der gemeindlichen Baumschutzsatzung bzw. der Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans geschützte Einzelbäume als auch weitere aufgrund des Ortsbildprägenden Charakters besonders erhaltenswerte Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt und daher aus den überbaubaren Flächen ausgegrenzt. Dabei wurde der aufgemessene Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens zugrunde gelegt. Zur Minimierung der Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt werden auch die randlichen linearen Gehölze (gesetzlich geschützte Knicks) sowie im Plangebiet vorhandene flächige Feldgehölze erhalten. Dadurch wird den Funktionen der Gehölzränder als Leitlinien für Fledermäuse sowie als Lebensraum des Brutvogelbestands Rechnung getragen. Zum Schutz möglicher Fledermausvorkommen wird darüber hinaus eine insektenfreundliche Beleuchtung für Außenflächen festgesetzt. Der Grünordnerische Fachbeitrag enthält weitere Hinweise zum Schutz der Gehölzbestände.

Für bei Bebauung entstehende Gehölzverluste gelten über die naturschutzrechtlichen Regelungen des § 39 (5) BNatSchG hinaus weitergehende zeitliche Einschränkungen, um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Auch für Gebäudeabrisse bestehen zeitliche Begrenzungen sowie die Notwendigkeit einer vorherigen Besatzkontrolle. Zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von bodenbrütenden Vogel-Arten gelten auch für die Baufeldfreimachung auf der Ackerfläche zeitliche Beschränkungen.

Zur Eingrünung von baulichen Maßnahmen werden Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen sowie eine Knickneuanlage im Nordosten des Plangebiets festgesetzt. Auch mit der Begrünung von Teilen der Dachflächen werden Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt geschaffen.

Durch die Festsetzung einer Streuobstwiese im Norden des Plangebiets wird die bereits im Ursprungsplan ausgewiesene Ausgleichsfläche mit Ausnahme der Fläche für den

Rückhaltegraben gesichert. Für eine konkrete Zuordnung als Ausgleich für die Eingriffe des B-Plans fehlen derzeit allerdings für den Großteil der Flächen noch die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen. An den formulierten Zielsetzungen und Maßnahmen wird aus naturschutzfachlicher Sicht weiterhin festgehalten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Verlust der Ausgleichsfläche erfolgt daher planextern. Hierfür erfolgt die Zuordnung eines Ökokontos innerhalb des Naturraums.

## **2.8 Schutzgut Landschaft**

### **2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Das Landschaftsbild/ Stadtbild im Plangebiet ist von einer kleinteiligen Siedlungsstruktur, bestehend aus überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit teils dicht eingegrüntem rückwärtigen Gärten, teils nicht eingefriedeten Gärten, die bis an die Straße reichen, bestimmt. Durch ein älteres Reetdach-Bauernhaus sowie die Aufenthaltsflächen im rückwärtigen Bereich der Feuerwehr vermittelt das Plangebiet teilweise einen dörflichen Charakter. Insbesondere einzelne mächtige Einzelbäume prägen das Ortsbild.

Im Norden und Osten schließt an die Siedlungsflächen eine offene knickstrukturierte Landschaft aus Acker- und Grünlandflächen an. Südlich und teils westlich setzt sich der Ortsteil *Götzberg* fort.

### **2.8.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch die geplante Nachverdichtung des Wohngebiets sowie durch die Erweiterung der bestehenden Feuerwehr wird sich das Landschaftsbild/Ortsbild nur gering verändern, da entsprechende Festsetzungen zum Maß der Bebauung getroffen werden. Der ortsbildprägende Baumbestand innerhalb des Plangebiets wird bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen berücksichtigt und bleibt erhalten.

### **2.8.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Die Erhaltungsfestsetzung der randlichen Gehölze sowie der Erhalt des Großteils der Einzelbäume reduzieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Festsetzung einer Knickneuanlage im Nordosten des Plangebiet dient ebenfalls dem Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes, indem es das dort geplante Bauvorhaben zur freien Landschaft eingrünt.

## **2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **2.9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von archäologischen Interessengebieten.

Etwa 100 m südöstlich des Plangebiets befindet sich die denkmalgeschützte *Götzberger Mühle*.

### **2.9.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 hat keine Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Objekt südöstlich des Plangebiets.

### **2.9.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich**

Schutzgutbezogene Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **2.10 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

### **3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Für die Bauphasen können zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierteren Angaben gemacht werden. Baubedingten Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Hierzu greifen darüber hinaus die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren (Bauantrag), so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können.

Die Erschließung auch für den Baubetrieb auf den einzelnen Grundstücken ist über die öffentlichen Straßen gesichert.

Spezifische Anforderungen zum Baumschutz bei tief- und hochbaulichen Maßnahmen enthalten zum einen der Grünordnerische Fachbeitrag und zum anderen die einschlägigen Regelwerke.

### **3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Bewertung**

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende

Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Anhand des beschriebenen Umfangs der Maßnahmen ist von üblichen Bauabfällen auszugehen. Hinweise auf problematische Böden liegen nicht vor. Nutzungsbedingt sind keine problematischen Abfälle absehbar.

### **3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

### **3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Vielmehr werden der Standort und die Erweiterung der Feuerwehr zu Zwecken der Bekämpfung von Notfällen gesichert.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

## **4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen**

### **4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Angesichts des Planungsziels einer baulichen Nachverdichtung entspricht die Planaufstellung dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung. Standortalternativen ergeben sich insofern nicht.

Im Rahmen des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts (IGEK hu2030+) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurden die Bedarfe an Wohnbauflächen analysiert und den vorhandenen Potenzialflächen der Innenentwicklung gegenübergestellt. Im Masterplan des IG EK sind die zukünftigen Entwicklungspotenziale der Gemeinde ortsteilbezogen dargestellt. Für den Ortsteil *Götzberg* sind keine Potenzialflächen dargestellt. Als Entwicklungsziel wird der Erhalt der ländlichen Strukturen und des dörflichen Charakters aufgeführt.

Angesichts der bestehenden Straßen und der Bestandsbebauung ergeben sich für die Erschließung keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Für die Oberflächenentwässerung sind aufgrund der weitgehenden Bestandsbebauungen auch keine grundlegenden Alternativen zur Bestandssituation (Entwässerung über die Regenwasserkanalisation der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* bzw. über die Gräben entlang der Straße *Höllenhorst* und die RW-Leitung im Norden des Plangebiets) denkbar. Eine weitergehende Retention des Niederschlagswassers auf Dachflächen, die Teilversickerung auf den jeweiligen Grundstücken sowie die Neuanlage des Rückhaltegrabens sollen helfen, die Bestandssituation zu verbessern, indem die Abflussspitzen reduziert und die Vorflut entlastet wird.

Für den Lärmschutz, d.h. zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, kommen nur die vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle oder –wände) sind in den betroffenen Bereichen nicht angemessen bzw. realisierbar.

## **4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Anbau- und Neubaumaßnahmen nach den Festsetzungen des Ursprungsplans richten. Umfangreichere Projekte wären nicht möglich. Dachbegrünungen und Baumpflanzungen würden nur auf freiwilliger Basis erfolgen.

Unabhängig von den Erhaltungsfestsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans wäre ein Großteil des Baumbestands durch die gemeindliche Baumschutzsatzung bzw. über die Festsetzungen des Ursprungsplans geschützt.

Für die Entwicklung der Umwelt-Schutzgüter ergäben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine nennenswerten Unterschiede zur Bestandssituation.

## **5 Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt unter Einbeziehung der für die 2. Änderung des Bebauungsplans erstellten Fachgutachten. Die Vorgehensweise entspricht dem jeweiligen Wissensstand, den allgemein anerkannten Prüfmethoden und den einschlägigen Fachvorschriften. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können.

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung für ein geplantes Bauvorhaben im Norden des Plangebiets wurde östlich der Straße *Höllenhorst* eine Rammkernsondierung bis 6,00 m unter Gelände durchgeführt und aus der Bodenprobe ein Schichtprofil erstellt.

Anschließend wurde die Bestimmung der Korngrößenverteilung gem. DIN EN 933-1:2012 vorgenommen und die Wasserdurchlässigkeit nach Verfahren SEILER berechnet. Die Ergebnisse dieser einen Probe lassen sich zwar nicht auf das gesamte Plangebiet übertragen, geben dennoch einen ausreichenden Anhalt für die Abschätzung der Auswirkungen.

Grundlage für die Aussagen zur Entwässerung liefert ein Fachbeitrag für die Ableitung des Niederschlagswassers. Hierbei wurden zunächst anhand der bestehenden und der im Bebauungsplan geplanten Versiegelungen sowie der zugehörigen Einzugsflächen die Abflussbeiwerte für Bestand und Planung berechnet. Anschließend wurden darauf basierend Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung entwickelt.

Zur Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich sowie der Schallemissionen beim Betrieb des geplanten Feuerwehrgerätehauses wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die betriebsspezifischen Emissionen der geplanten Erweiterung der Feuerwehr beschrieben, diese hinsichtlich der TA-Lärm bewertet und anschließend eine Sonderfallprüfung durchgeführt. Auf Basis einer Verkehrsmengenprognose wurden Immissionsberechnungen vorgenommen und hinsichtlich der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. Anschließend wurden auf Basis aller Ergebnisse Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen entwickelt.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags Realkartierungen (Biotoptypen und Bäume) und Potenzialabschätzungen (Tiergruppen) durchgeführt, die der Abarbeitung der Eingriffsregelung, der Artenschutzprüfung und der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zugrunde gelegt wurden.

Bei den Bestandsdarstellungen und Auswirkungsprognosen wurde nicht nur die reale, sondern auch die planungsrechtliche Situation berücksichtigt. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte anhand der planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzungen.

Für die Prognose der Umweltauswirkungen sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten, es liegen keine relevanten Kenntnislücken vor.

## **5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt üblicherweise im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Die Überwachung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Der ausreichende Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Beseitigung von geschützten Bäumen darf nur bei Vorlage eines genehmigten Bauantrags i.V.m. einer Ausnahmegenehmigung der Baumschutzsatzung und Nachweis von Ersatzpflanzungen erfolgen.

### **5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der Feuerwache *Götzberg* sowie für eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße *Höllenhorst* geschaffen.

Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch (Lärm), Boden (Baugrund), Wasser (Entwässerung), Pflanzen und Tiere (Biototypen, Potenzialabschätzungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und weiteren Arten Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Artenschutz) wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung aller Schutzgüter vorgenommen und es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und bewertet. Dabei wurden sowohl die reale als auch die planungsrechtliche Situation berücksichtigt. Zu betrachtende Auswirkungen ergeben sich durch Lärmbelastungen, erstmalige bzw. weitergehende Bodenversiegelungen mit Folgen für den Boden-Wasserhaushalt und das Kleinklima sowie durch den Verlust von bei Bebauung entfallenden Einzelbäumen und der Teilfläche einer ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche mit Folgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die geplanten bzw. ermöglichten Neubauten werden zudem das Schutzgut Landschaftsbild beeinflussen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen insbesondere Vorgaben zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Bewirtschaftung des Oberflächenabflusses, nachhaltige Schutzmaßnahmen für die Einzelbäume und den randlichen sowie innerhalb des Plangebiets vorhanden Gehölzbestand sowie Begrünungsmaßnahmen (Anlage eines Knicks, Dachbegrünung) und die erneute Ausweisung von (planungsrechtlich bereits bestehenden) Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Plangebiets sowie nördlich des Feuerwehr-Grundstücks. In Abhängigkeit von der Nutzung und nach Maßgabe des Baugenehmigungsverfahrens sind bauliche passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Weitere Kompensationen der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Arten & Lebensgemeinschaften werden dem Bebauungsplan auf einer planexternen Fläche in einem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet und rechtlich gesichert. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen (Fristenregelungen bei Gehölzbeseitigungen, Flächenfreigabe durch Ornithologen, insektenschonende Beleuchtung) Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.