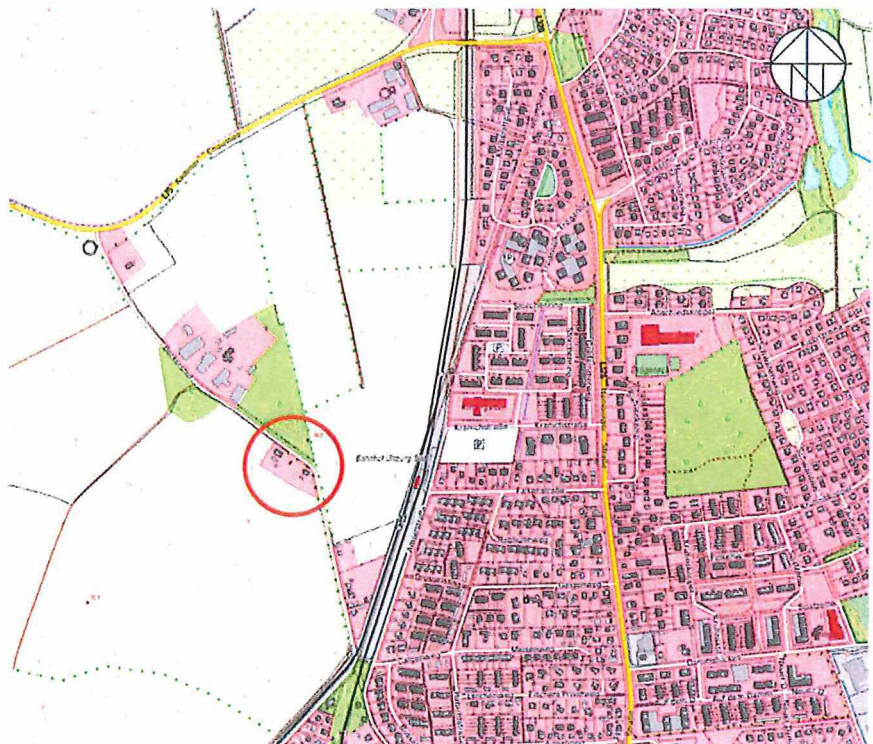


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 160 „Südwestlich Beckershof“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

„südlich und westlich der Straße „Beckershof“ und
nordöstlich der Flur Hofkoppel“ im Ortsteil Ulzburg-Süd“



Verfahrensstand des B-Plans:

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

Endgültige Fassung

24.02.2026 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeine Grundlagen.....	2
1.1	Rechtsgrundlagen.....	2
1.2	Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.3	Plangeltungsbereich und Bestand.....	2
2	Anlass und Ziele	3
3	Städtebauliche Begründung.....	4
3.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	4
3.2	Bebauung	6
3.3	Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	7
3.4	Grünordnung und Artenschutz	8
3.5	Lärmimmissionen.....	12
3.6	Verkehr.....	12
3.7	Bereich ohne Zu- und Abfahrten.....	13
3.8	Ver- und Entsorgung	13
3.9	Denkmalschutz und Altlasten.....	14
3.10	Bodenordnung	15
3.11	Flächenangaben.....	15
4	Umweltbericht	15
4.1	Einleitung	15
4.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen	20
4.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle.....	26
4.4	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen.....	27
4.5	Zusätzliche Angaben	28

Anlagen:

- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 160 „Südwestlich Beckershof“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg inkl. Biotoptypen und Entwurfsplanung Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER PartGmbH (08.08.2025)
- Besatzkontrolle, faunistische Potenzialanalyse sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich des geplanten Abrisses eines Wohnhauses auf dem Grundstück Beckershof 2 a und 4 in Henstedt-Ulzburg
Dipl.-Biol. Björn Leupolt (05.06.2025)
- Ergebnisprotokoll der Ortsbesichtigung und Untersuchung mehrerer Bäume an den Grundstücken Beckershof 2 a und 4 in Henstedt-Ulzburg
Institut für Baumpflege Hamburg (27.08.2025)

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat am 17.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 „südwestlich Beckershof“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis des Grundstücks wurde durch das öffentlich bestellte Vermessungsingenieurbüro Patzelt-Rieffel, Norderstedt, im August 2024 bereitgestellt und hat den Maßstab 1: 500.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Folgende Fachplanungen und Gutachten werden erarbeitet:

- Umweltbericht und Grünordnerischer Fachbeitrag;
Landschaftsplanung Jacob Fichtner, Norderstedt

1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von 0,58 ha.

Der Plangeltungsbereich befinden sich rund 200 m westlich der geschlossenen Siedlungslage und westlich der Bahnhaltestelle „Ulzburg-Süd“ der AKN und ist über die Straße Beckershof erschlossen. Er ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Am östlichen Rand ist das Plangebiet durch eine Knick- und Gehölzstruktur mit Überhängern umrahmt. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen, der das Plangebiet in Richtung der freien Landschaft abschirmt. Durch die randliche Knick- und Gehölzstruktur und die weiteren Gehölz- und Baumbestände ist das Plangebiet landschaftsbildgerecht in die Umgebung integriert.

Das Plangebiet ist mit zwei Einfamilienhäusern sowie Nebengebäuden, Garagen und Carports bebaut. Es ist nur noch eines der Einfamilienhäuser bewohnt; das andere (Beckershof 4) ist stark sanierungsbedürftig und unbewohnt.

Nord- und südwestlich grenzt eine ackerwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Osten und Nordosten grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Knickstrukturen mit Überhängern sowie ein zusammenhängender Baumbestand an, der sich in Richtung Norden bis zum landwirtschaftlichen Betrieb Beckershof erstreckt.

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 ist das Ziel des Grundstückseigentümers das stark sanierungsbedürftige Gebäude, Beckershof 4, durch einen Ersatzneubau zu ersetzen. Der Grundstückseigentümer hatte bereits eine Bauvoranfrage für einen solchen bei der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Segeberg gestellt. Diese wurde jedoch negativ beschieden, da der beantragte Ersatzwohnbau kein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ist.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Ersatzneubaus muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Gemeinde unterstützt die Errichtung eines Ersatzneubaus und hat den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Wie auf der unten dargestellten preußischen Landesaufnahme von 1902 zu erkennen ist, ist der Bereich seit über 100 Jahren mit zwei Gebäuden bebaut. Dies soll auch zukünftig möglich sein.

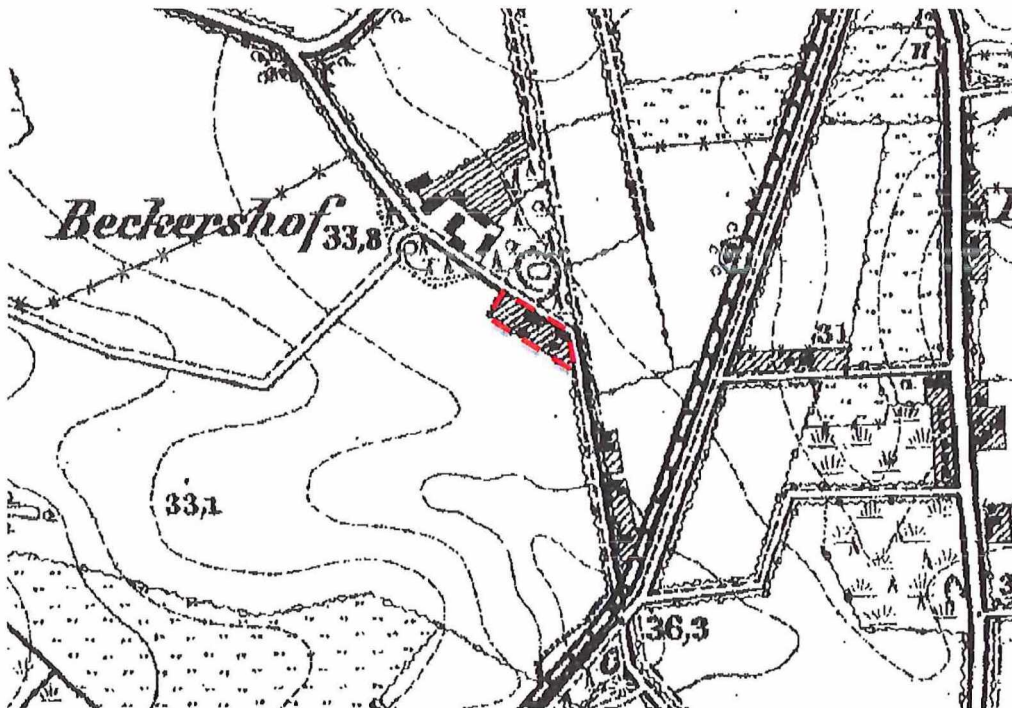


Abbildung 1: Preußische Landesaufnahme von 1902 (in Rot das Plangebiet)
(Quelle: Archäologie Atlas Schleswig-Holstein)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bietet sich die Möglichkeit an, auf den hochwertigen und landschaftsbildprägenden Baumbestand zu reagieren, und die Lage des Ersatzneubaus an die Kronentraufbereiche der Bäume anzupassen. Das stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude ragt heute in diese hinein.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann langfristig auch die im Kurvenbereich liegende, gefährliche Zufahrtssituation des Bestandsgebäudes Beckershof 4 im Sinne der Verkehrssicherheit optimiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 werden folgende Ziel verfolgt:

- Ersatzneubau des Wohngebäude Beckershof 4
- eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz sowie die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Le-

bensraumansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet

- Festsetzung einer Zufahrt möglichst weit nördlich an der Grenze des Plangeltungsreiches umzusetzen

3 Städtebauliche Begründung

3.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 gehört die Gemeinde Henstedt-Ulzburg zum Ordnungsraum um die Stadt Hamburg. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse der BAB7 im Bereich der Siedlungsachsengrundrichtung im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Kaltenkirchen. Henstedt-Ulzburg hat im zentralörtlichen System die Funktion eines Stadtrandkerns 1. Ordnung.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan befindet sich das Plangebiet in einem **Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung**. Mit dem Bebauungsplan sollen lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ersatzneubaus für ein stark sanierungsbedürftiges Gebäude sowie zur Sicherung eines weiteren Bestandsgebäudes geschaffen werden. Die vorhandenen umfangreichen Grün- und Knickstrukturen werden mit dem Bebauungsplan dauerhaft gesichert. Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung in Richtung Südwesten schirmt die neue Bebauung in Richtung der offenen Landschaft ab. Die Zielsetzung des Entwicklungsraumes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

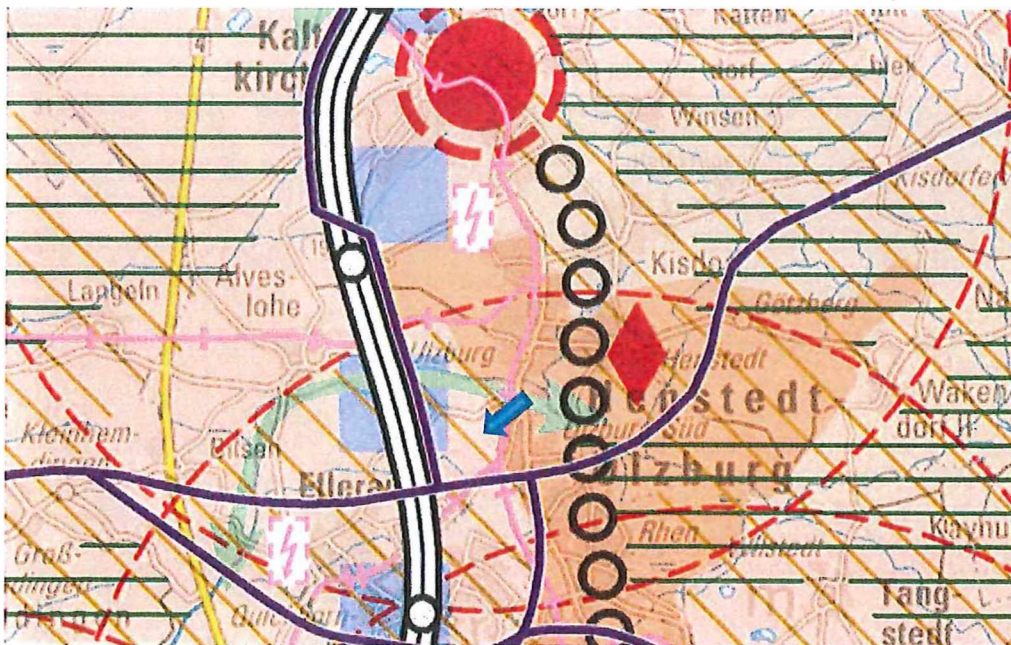


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP S-H, Fortschreibung 2021 mit Lage des Plangebiets (blauer Pfeil)

3.2 Bebauung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden zwei **Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete unterscheiden sich durch die unterschiedliche Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächen durch Garagen, Stellplätze, Zufahrt- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (vgl. Kapitel 3.2.2).

Das WA 1 umfasst den Bereich mit der Bestandsbebauung im nordwestlichen Teil des Plangebietes und das WA 2 umfasst den südöstlichen Teil der Plangebietes in dem der Ersatzneubau entstehen soll.

Entsprechend der heutigen Nutzung soll auch zukünftig in dem Gebiet vorwiegend gewohnt werden. Eine solche Nutzung entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es handelt sich um Nutzungen, die an diesem Standort nicht sinnvoll sind oder zu einer erhöhten Verkehrserzeugung führen würden. Es handelt sich um folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **Grundfläche (GR)**, der maximal zulässigen **Vollgeschosse** sowie der maximalen **Firsthöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Grundfläche

Für das noch bewohnte Bestandsgebäude sowie den Ersatzneubau wird jeweils eine Grundfläche von 200 qm festgesetzt. Mit dieser Grundfläche kann ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Einfamilien- oder Doppelhaus entstehen. Terrassen sind Bestandteil des Hauptgebäudes und in die Grundfläche miteinzurechnen.

Im Plangebiet befinden sich Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Zufahrts-, Hof- und Wegeflächen. Diese versiegelten und teilversiegelten Flächen sollen auch zukünftig zulässig sein. Sie umfassen eine Größe von rund 500 qm. Es wird textlich festgesetzt, dass für die oben genannten baulichen Anlagen und Flächen die festgesetzte Grundfläche von 200 qm im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 um 500 qm überschritten werden darf. Die gesamte versiegelte Flächen für das Bestandsgebäude beträgt somit 700 qm.

Für den Bereich des Ersatzneubaus im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ebenfalls Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen, Garagen, Carports oder offene Stellplätze erforderlich. Auf der Grundlage eines Funktionskonzeptes wurde ein Flächenbedarf von 400 qm ermittelt. Die festgesetzte Grundfläche für den Ersatzneubau von 200 qm kann zusätzlich um 400 qm überschritten werden. Die gesamte versiegelte Flächen für den Ersatzneubau beträgt somit

600 qm.

Geschossigkeit und Firsthöhe

Entsprechend der Bestandsbebauung wird für das Plangebiet **ein Vollgeschoss** festgesetzt. Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von **9,50 m** festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen können moderne Gebäude entstehen ohne das Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Untergeordnete Bauteile, wie z. B. ein Schornstein oder ein Lüftungselement, können die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 1,0 m überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit für diese Elemente ist sinnvoll. Sie wird jedoch auf 5% der Dachfläche beschränkt, damit diese Elemente untergeordnet bleiben. Diese Flächenbeschränkung gilt jedoch nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung. Diese sind im Sinne der Energiewende auf der gesamten Dachfläche zulässig.

Gemäß dem § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe zu bestimmen. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Dieser ist damit ausreichend bestimmt. Der untere Bezugspunkt entspricht der Oberkante der öffentlichen Straße (Beckershof), die das Grundstück erschließt. Gemessen wird der Punkt in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksfront.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur langfristigen Sicherung des noch bewohnten Bestandsgebäude wird für dieses Gebäude eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Somit kann an dieser Stelle bei einem Abriss dieses Gebäudes an gleicher Stelle eine Neubau entstehen.

Für den Ersatzneubau wurde die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass die umgebenden Baumstrukturen nicht beeinträchtigt werden. Das heutige stark sanierungsbedürftige Gebäude Beckershof 4 liegt hingegen sehr nahe an den randlichen Baumstrukturen. Mit dem Bebauungsplan ergibt sich die Möglichkeit hier eine städtebaulichen Neuordnung zugunsten des Baumbestandes vorzunehmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Ost-West-Richtung orientiert, so dass ein zur Straße „Beckershof“ traufständiges Gebäude entstehen kann. Mit dieser Ausrichtung kann eine Dachfläche in Richtung Südwesten orientiert werden, so dass diese auch für die Gewinnung solarer Energie sinnvoll genutzt werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Windfänge oder vollverglaste Wintergärten überschritten werden. Sie tragen zur Erhöhung der Wohnqualität mit bei und die Möglichkeit einer Überschreitung erlaubt eine höhere Flexibilität bei der konkreten Gebäudeplanung.

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Sie dürfen jedoch nicht in den privaten Grünflächen errichtet werden.

3.3 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass zu viele Wohneinheiten im Plangebiet entstehen. Das Plangebiet ist heute durch eine Einfamilienhausstruktur gekennzeichnet. Vorstellbar ist noch eine Zweifamilienhausbebauung.

Ein Mehrfamilienhaus würde sich an diesem Standort nicht einfügen. Hinzu kommt, dass ein Mehrfamilienhaus einen erhöhten Stellplatzbedarf erzeugen und dies wiederum zu einer höheren Versiegelung führen würde.

3.4 Grünordnung und Artenschutz

Knickstruktur

Das Plangebiet ist durch eine umfangreiche Grünstruktur gekennzeichnet. Am südöstlichen Rand befindet sich eine gesetzlich geschützte Knickstruktur gemäß § 21 (1) LNatSchG mit ortsbildprägenden Überhängen, die u. a. durch eine ursprüngliche Zufahrt zum stark sanierungsbedürftigen Gebäude Beckershof 4 unterbrochen ist. Diese Knickstruktur wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 BauGB **nachrichtlich übernommen**. Zum Schutz der Knickstruktur wird eine 5 m tiefe **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (KS)** festgesetzt.

Damit verbunden ist, dass auf diesen Flächen eine weitere Bebauung und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie), Versiegelungen, dauerhafte Höhenveränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Leitungsverlegungen nicht zulässig sind, um Beeinträchtigungen der Funktionen und Werte zu vermeiden. Im Bereich der Überhänge wird zusätzlich eine Schutzzone von 1,5 m zu den eingemessenen Baumkronen eingehalten.

Mit der nachhaltigen Sicherung der Knickbestände wird nicht nur den naturschutzrechtlichen Schutzbestimmungen zum Erhalt Rechnung getragen, sondern insbesondere die Einbindung des Grundstücks in die Umgebung gesichert.

Erhaltungsgebote

Diese Knickstruktur wird durch einen umfangreichen Gehölzbestand (Urbanes Ziergehölz und Staudenbeet/Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten), der sich bis zur bestehende Zufahrt fortsetzt, ergänzt. Dieser Gehölzbestand wird **zum Erhalt festgesetzt** und ist Teil der festgesetzten privaten Grünfläche.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstruktur zwischen den oben beschriebenen Knickstrukturen wurde ebenfalls eine 5 m tiefe **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzschutzstreifen (GS)** festgesetzt.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Gehölzstreifen (Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten) gepflanzt, der sich ein Stück in Richtung Südosten fortsetzt. Dieser **Gehölzstreifen wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt**, da er das Plangebiet in Richtung Nordwesten zur offenen Landschaft abschirmt.

Im Plangebiet befinden sich unterschiedliche Laub- und Obstbäume und tragen zur Durchgrünung des Gebietes mit bei. Diese Bäume werden ebenfalls **zum Erhalt festgesetzt**.

Dabei wurde der aufgemessene Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens zugrunde gelegt. Innerhalb dieses Schutzbereiches sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn auf der Grundlage einer Ausnahmegenehmigung der Baumschutzsatzung von der Gemeinde der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und /oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird und alle erforderlichen Schutzmaßnahmen

gem. DIN 18920 und ZTV Baumpflege durchgeführt werden. Mit diesen Festlegungen sollen die Kronen-, Wurzel- und Stammbereiche des wertvollen Baumbestands geschützt und die Standorte langfristig gesichert werden.

Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen.

Zum Schutz des Baumbestandes wurde als **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Baumbestände im Wirkungsbereich zu bewässern sind, sofern z. B. für den Bau von Kellergeschossen das Grundwasser oder Stauwasser durch Wasserhaltung für mehr als 3 Wochen abgesenkt wird.

Die Eiche, die sich zwischen den beiden Knickstrukturen befindet, liegt mit ihrem Stamm außerhalb des Plangebietes und wurde deswegen nicht zum Erhalt festgesetzt. Der Kronentraufbereich, der ins Plangebiet hineinragt, ist jedoch ausreichend geschützt, da an dieser Stelle die private Grünfläche festgesetzt ist.

Anpflanzgebote

Der ursprüngliche Zufahrtsbereich zwischen den oben erwähnten Knickstrukturen soll zukünftig in die bestehende Gehölz- und Knickstruktur integriert werden, so dass hierfür ein **Anpflanzstreifen** festgesetzt wird. Somit ist das Plangebiet mit einer durchgehenden Gehölz- und Knickstruktur in Richtung Nordosten und Osten in Richtung der Landschaft abgeschirmt.

Hier sind für die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke zweireihig (Reihenabstand 1,00 m) standortgerechte, heimische und gebietseigene Sträucher aus der Pflanzliste der Mindestqualität Sträucher, verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Der jeweilige Pflanzabstand in der Reihe ist auf 1,00 m festgesetzt.

Zum Schutz der neu angepflanzten Gehölzstruktur wurde ebenfalls eine 5 m tiefe **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzschutzstreifen (GS)** festgesetzt.

Zur Durchgrünung zukünftiger ebenerdiger Stellplatzanlagen ist die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Hierzu ist festgelegt, dass für nicht überdachte Stellplatzanlagen mit **mehr als 2 Stellplätzen je 4 angefangener Stellplätze ein mittelkroniger Baum zu pflanzen** ist. Dadurch werden die Flächen für den ruhenden Verkehr eingebunden und beschattet.

Für Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen werden gute Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jeder neu zu pflanzende Baum innerhalb befestigter Flächen soll mindestens 12 m³ an durchwurzelbarem Raum mit geeignetem Substrat mit einer Mindestbreite von 2 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² zur Verfügung haben. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden.

Für die festgesetzten Baumpflanzungen auf Stellplätzen sind Mindestpflanzqualitäten vorgegeben, um möglichst kurzfristig den gewünschten Durchgrünungseffekt zu erzielen: Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang. Diese Qualitäten gelten auch für Ersatzpflanzungen bei Abgang.

Als geeignete Gattungen bzw. Arten kommen überwiegend heimische Laubbäume z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Gemeine Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere, Wildbirne, Wildapfel in

spezifischen Sorten und Wuchsformen in Betracht. In jedem Fall ist die jeweilige Standortgerechtigkeit zu berücksichtigen.

Zur Ortsrandeingrünung in Richtung Südwesten wird die **Neuanlage einer Feldhecke** festgesetzt. Für die Feldheckenpflanzung sind zweireihig versetzt (Reihenabstand 1,00 m) standortgerechte, heimische und gebietseigene Laubholzarten aus der Pflanzliste mit der Mindestqualität Sträucher, verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe für Straucharten und Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm Höhe für Baumarten zu pflanzen. Der jeweilige Pflanzabstand in der Reihe ist auf 1,50 m festgesetzt.

Zum langfristigen Schutz dieses neuen Knicks wird eine 3 m tiefe **private Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Knickschutz** festgesetzt.

Private Grünfläche

Vor dem bewohnten Bestandsgebäude befindet sich eine gärtnerisch genutzte **Vorgartenzone** (Rasenfläche, arten- und Strukturarm) mit einem flachen sogenannten Friesenwall. Dieser Bereich soll auch weiter von baulichen Anlagen freibleiben. Um dieses Ziel langfristig umsetzen zu können, wird auch hier eine **private Grünfläche** festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalten werden **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt: So ist für nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen 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. Hierzu gehört auch der Ausschluss von Schottergärten/Kiesbeeten. Diese beeinträchtigen die Bodenfunktionen und bilden keinen Lebensraum für Insekten.

Um die nicht baulich genutzten Grundstücksteile gärtnerisch gestalten zu können, ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf diesen Flächen wieder herzustellen.

Die extensive Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wirkt ebenfalls als Maßnahme zur Minimierung der Versiegelungsfolgen, nicht nur für den Bodenhaushalt, sondern auch für den Wasserhaushalt (Verzögerung des Wasserabflusses) und das Kleinklima (Verdunstung).

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ist bei neuen Bauvorhaben das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken – soweit technisch möglich – zur Versickerung zu bringen. Damit wird der Oberflächenabfluss so lange wie möglich im (Siedlungs-)Landschaftsraum gehalten und dem Wasserkreislauf vor Ort wieder zugeführt.

3.4.1 Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe vorbereitet, die zu bilanzieren sind. Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen in den beiden WA auf zwei Baufenster mit jeweils 200 m² (GR = 400 m²) und deren Überschreitungen durch Nebenanlagen, Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen von 500 m² im WA1 und 400 m² im WA2 werden auf dem Grundstück Versiegelungen von insgesamt 1.300 m² (= GR + Überschreitungen) ermöglicht.

Einer bisher vorhandenen Versiegelung von ca. 720 m² stehen 1.300 m² zulässige Versiegelung gegenüber, also ca. 580 m² mehr. Bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 errechnet sich

ein Kompensationsbedarf von 290 m².

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt im Plangebiet. Es wird als **Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Blühstreifen mit einer Größe von 580 m² entlang der neu anzupflanzenden Feldhecke festgesetzt.

Die Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, mit blütenreicher Ansaat (Re-giosaatgut gem. § 40 BNatSchG mit mind. 30% Kräuteranteil) zu begrünen und einmal jährlich in der zweiten Jahreshälfte zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Durch den Erhalt der umfangreichen Knick- und Gehölzstrukturen sowie die Neuanpflanzung einer Feldhecke in Richtung Südwesten ist das Plangebiet zukünftig vollständig in Richtung der offenen Landschaft eingegrünt. Somit sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

3.4.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Plangebietes. Es wurde eine Besatzkontrolle, faunistische Potenzialanalyse sowie eine artenschutzrechtliche Stellungnahme durch das Büro Dipl.-Biol. Björn Leupolt vorgenommen.

Im Rahmen des Gutachtens erfolgte eine Besatzkontrolle des zum Abriss vorgesehenen Gebäudes mit Schuppen Beckershof 4.

Am 03.06.2025 erfolgte eine Begehung der Gebäude von innen und außen, um mögliche bestehende Quartiere/Nester oder Hinweise für einen zurückliegenden Besatz zu finden. Des Weiteren wurde angrenzendes Buschwerk auf das Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel hin eingeschätzt.

Im Inneren der Gebäude wurden keine alten oder aktuellen Nester von Vögeln ermittelt. Es wurden weder ein aktueller noch Hinweise für einen zurückliegenden Besatz (z.B. Fledermauskot) durch Fledermäuse ermittelt. Auch besteht in den Gebäuden kaum Potenzial für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.

Beinahe alle Außenseiten der untersuchten Gebäude sind mit Efeu bewachsen. Es wurden mehrere alte Vogelnester im Wandbewuchs oder angrenzenden Sträuchern ermittelt. Folgende Tabelle 1 stellt die Untersuchungsergebnisse der Gebäude von außen dar.

Es wurden ein altes Nest des Zaunkönigs und weitere alte Nester von freibrütenden Vögeln entdeckt. Des Weiteren wurden drei Meisenkästen ohne aktuellen Besatz gefunden.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Gebäude kein Fledermauswinterquartierpotenzial oder Potenzial für größere Fledermausommerquartiere wie z.B. Wochenstubenquartiere aufweisen. Ein aktueller oder Hinweise für einen zurückliegenden Fledermausbesatz in Form von Kot und Fraßresten wurde nicht festgestellt. Potenzial zumindest für Fledermaustagesquartiere (Übertagungsverstecke einzelner Fledermausindividuen) ist jedoch anzunehmen.

Durch den Abriss des Gebäudes mit Schuppen kommt es zum Verlust von fünf freibrütenden und drei höhlenbrütenden Brutvogelfortpflanzungsstätten.

Der Verlust der Fortpflanzungsstätten der höhlenbrütenden Vogelarten kann jedoch durch die ortsnahe und fachgerechte Installation von Nisthöhlen (z.B. 1B und 2M der Firma Schweg-

ler oder R-32 und M2-27 der Firma Hasselfeldt) ausgeglichen werden. Hierzu erfolgt ein artenschutzrechtlicher Hinweis.

Die ermittelten Fortpflanzungsstätten freibrütender Vogelarten müssen bei Bestehen ausreichender Ausweichmöglichkeiten im näheren Umfeld nicht durch Nisthilfen ausgeglichen werden.

Durch das Vorhaben gehen somit Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG verloren, die jedoch durch die ortsnahe und fachgerechte Installation von Vogelnistkästen ausreichend ausgeglichen werden können. Es gehen keine wichtigen limitierenden Nahrungsräume für Fledermäuse oder Vögel verloren.

Damit das Zugriffsverbot gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbot) nicht eintritt wird folgender artenschutzrechtlicher Hinweis auf die Planurkunde übernommen:

- Entfernen von Gehölzen sowie Fällung von Einzelbäumen im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02., bei Einzelbäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser erst ab 1.12. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Brutvogel- und Fledermausvorkommen durch eine fachkundige Person
- Gebäudeabrisse im Winter zwischen dem 01.12. sowie dem 28./29.02. ohne weitere Kontrolle möglich, außerhalb dieser Zeit nur nach vorheriger Überprüfung und Ausschluss von Brutvogel- und Fledermausvorkommen durch eine fachkundige Person

Durch den weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Knickstrukturen werden die sonstigen Verbote des §44 BNatSchG nicht verletzt. Durch die Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Weitere Details sind der Besatzkontrolle, faunistische Potenzialanalyse sowie artenschutzrechtlichen Stellungnahme in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

3.5 Lärmimmissionen

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der mittleren Verkehrszahlen auf der Straße „Beckershof“, es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Straßenverkehrslärmimmissionen kommen wird.

Die AKN Linie liegt in einer Entfernung von rund 200 m (Abstand zwischen zukünftigem Bau- fenster des Ersatzneubaus und dem westlichsten Gleis). Die südöstliche Geltungsbereichs- grenze liegt rund 150 m zum westlichsten Gleis entfernt. Aufgrund dieser Entfernungen geht die Gemeinde davon aus, dass es auch bezüglich der Bahnlärmimmissionen nicht zu erhebli- chen Beeinträchtigungen kommen wird.

3.6 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist an die Straße Beckershof erschlossen. Die Straße Beckershof mündet in einer Entfernung von rund 500 Metern in die Kadener Chaussee, die wiederum in einer Ent- fernung von 950 Metern in die Hamburger Straße mündet. Über die Hamburger Straße ist in Richtung Norden das Ortszentrum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu erreichen. Über die Hamburger Straße sind auch die Anschlussstellen „Henstedt-Ulzburg“ im Norden und „Quick- born“ im Süden der BAB A7 zu erreichen.

Der ruhende Verkehr wird – wie bereits heute der Fall – im Plangebiet untergebracht. Für die bestehenden Stellplätze und die Zufahrten sowie die zukünftigen Stellplätze und Zufahrten des Ersatzneubaus wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Die Bahnhaltestelle Ulzburg-Süd der AKN Linien A1, A2 und A3 ist fußläufig in 8 Minuten zu erreichen.

3.7 Bereich ohne Zu- und Abfahrten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde auch das Ziel, die bisherige Erschließung des sanierungsbedürftigen Gebäudes Beckershof 4 dahingehend zu optimieren, dass die Verkehrssicherheit erhöht wird und die Zufahrt zukünftig nicht mehr in einem Kurvenbereich liegt.

Vor diesem Hintergrund wird für die bestehenden Zufahrten ein Einfahrtsbereich festgesetzt, so dass zukünftig die Erschließung des Grundstückes nur noch über diese beiden Zufahrten zulässig ist.

An der Stelle der heutigen – teilweise schon zugewachsenen – Zufahrt wird im Bebauungsplan ein Anpflanzgebot festgesetzt. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Kurvenbereich zwischen den beiden Knicks werden zum Erhalt festgesetzt. Somit ist gewährleistet, dass im Kurvenbereich zukünftig keine Zufahrt mehr zulässig ist.

Die gesetzlich geschützten Knickstrukturen mit den landschaftsbildprägenden Überhängen südöstlich und nordwestlich des Kurvenbereiches werden ebenfalls langfristig verhindern, dass eine Zufahrt errichtet wird.

Auch im Sinne des Baumschutzes ist es positiv, die bisherige Zufahrt im Kurvenbereich aufzugeben, da so zukünftig unterhalb des Kronentraufbereiches eines Baumes, der zwischen den Knickstrukturen steht, keine teilversiegelte Zufahrt mehr verläuft.

3.8 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

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

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist der unteren Wasserbehörde der Nachweis der ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung z.B. durch Anpassung der vorh. bzw. Neubau einer neuen Kleinkläranlage vorzulegen.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll – wie heute auch schon der Fall – auf dem ausreichend großen Grundstück versickern.

Das Sachgebiet Abwasser des Kreises Segeberg hat folgenden Hinweis gegeben:

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist das DWA Arbeitsblatt A 131-1

anzuwenden. Bei einer unterirdischen Versickerung in das Grundwasser ist bei einer Fläche von über 300 m² eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung wird durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg gewährleistet. Es wird für das Bestandsgebäude und den geplanten Ersatzneubau eine Müllauffstellfläche festgesetzt. Hier sollen die Mülltonen untergebracht werden. Sie befinden sich an der Zufahrt und können an den Abfuhrtagen durch die Mitarbeitenden entleert werden.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Gemäß dem Merkblatt W405 wird der Löschwasserbedarf bei einer niedrigen, in der Regel freistehenden Bebauung, wie sie im Geltungsbereich vorkommt, mit 800l/min (48m³/h) für eine Dauer von mindestens 2 Stunden bemessen. Diese Löschwassermenge kann nach Aussagen des Zweckverbandes Wasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Das Arbeitshilfe „DVGW-Information Wasser Nr. 99 sieht in der Regel einen Hydrantenabstand von unter 150m vor, so dass die erste Löschwasserentnahmestelle 75m von der Grundstücksgrenze des betroffenen Gebäudes vorhanden sein muss. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet. Der Plangeltungsbereich kann an das Leitungsnetz angeschlossen werden.

Telekommunikation

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

3.9 Denkmalschutz und Altlasten

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmäler gemäß § 2 (2) BauGB bekannt. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014) verwiesen, der da lautet:

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

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

Es liegen keine Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) im Plangebiet.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

3.10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

3.11 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,32
Private Grünfläche	0,20
Fläche für Maßnahmen	0,06
Geltungsbereich gesamt	0,58

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Für den Bebauungsplan Nr. 160 „Südwestlich Beckershof“ der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* 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.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 160 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzneubaus für das stark sanierungsbedürftige Gebäude auf dem Grundstück *Beckershof 4* schaffen, was im planungsrechtlichen Außenbereich ansonsten nicht möglich wäre.

Besonderer Fokus liegt auf den Schutzbereichen des prägenden Baumbestandes innerhalb

und randlich des Grundstücks, der bei der Lage des Ersatzneubaus zu berücksichtigen ist. Zugleich soll die Wohnnutzung auf dem Grundstück *Beckershof 2a* weiterhin ermöglicht werden, indem das vorhandene Bestandsgebäude erhalten und planungsrechtlich gesichert wird. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist das Herstellen der Verkehrssicherheit durch die Optimierung der Zufahrtssituation und die Durchführung baumpflegerischer Maßnahmen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 200 m westlich des Ortsteils *Ulzburg-Süd*. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,58 ha und umfasst die Grundstücke 2a und 4 südlich der Straße *Beckershof*. Im Norden und Osten wird das Gebiet von einem Knick begrenzt. Im Westen und Süden grenzt ein Acker an das zu beplanende Gebiet an. Der Geltungsbereich selbst umfasst zu einem großen Teil strukturreiche Gartenflächen sowie Bestandsgebäude.

Geplant ist die Ausweisung von zwei allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂). Im Westen des Grundstücks im WA₁ wird für das bestehende Wohnhaus ein 12,00 x 16,50 m großes Baufenster festgesetzt. Im Osten des Grundstücks im WA₂ ist außerhalb der Wurzelbereiche der Knicküberhälter ein neues Baufenster (12,50 x 16,00 m) für ein Einzel- oder ein Doppelhaus als Ersatzneubau für das abzureißende Haus vorgesehen.

Für beide WA wird eine Grundfläche der baulichen Anlagen von jeweils 200 m² und festgesetzt. Diese dürfen im WA₁ für die bereits bestehenden Nebenanlagen (Garage, Schuppen) sowie vorhandene Zufahrts-, und Wegeflächen um 500 m² und im WA₂ auf Grundlage eines im Funktionskonzept ermittelten Bedarfs an Zufahrts-, Wege- und Stellplatzflächen und Nebenanlagen um 400 m² überschritten werden.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird für beide WA auf je ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt jeweils 44 m üNN, was einer realen Firsthöhe von 9,50 m über Gelände entspricht. Untergeordnete Bauteile, wie z. B. Schornsteine oder Lüftungselemente dürfen die zulässige Höhe auf 5% der Dachfläche um 1,00 m überschreiten. Diese Flächenbeschränkung gilt jedoch nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich über die bestehenden Zufahrten im Norden. Die ehemalige Zufahrt im Kurvenbereich soll aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erneut verwendet werden. Um auch den Neubau anzubinden, sind auf dem Grundstück selbst weitere Wegeflächen von der östlicheren Zufahrt in Richtung Osten vorgesehen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das von den Wege- und Dachflächen abfließende Wasser in unversiegelten Bereichen auf dem Grundstück versickert.

Die randlichen, nicht baulich beanspruchten Flächen im Plangebiet werden als private Grünflächen festgesetzt und dienen dem Erhalt bzw. der Sicherung von Gehölzen (Knickschutzstreifen, Gehölzschutzstreifen) oder als Fläche für Anpflanzungen.

Im Süden des Geltungsbereichs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und als Blühstreifen entwickelt.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das 0,58 ha große Plangebiet wird auf ca. 0,32 ha von Allgemeinen Wohngebieten und auf 0,20 ha von privaten Grünflächen eingenommen. Die restlichen 0,06 ha werden von Ausgleichsflächen eingenommen.

Davon wird der überwiegende Teil bereits gärtnerisch bzw. zu Wohnzwecken genutzt.

Zusätzliche Flächenbedarfe für planexterne Ausgleichsmaßnahmen entstehen nicht.

4.1.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
Mensch	<u>§ 1 Abs. 4 Nr. 3 BNatSchG</u> 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. <u>§ 50 BImSchG</u> räumliche Trennung von Bereichen mit emissionsträchtigen Nutzungen und Bereichen mit immissionsempfindlichen Nutzungen	keine Relevanz Angesichts der kaum veränderten Nutzungsarten keine Relevanz
Fläche	<u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u> Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.	Nutzung einer vorge nutzten Fläche (Ersatzneubau)
Boden	<u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG</u> 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 (...). <u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u> Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. <u>§ 1 BBodSchG</u> nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Begrenzung der Bauflächen Inanspruchnahme von naturraum- und regionaltypischen weit verbreiteten Böden Nutzung einer vorge nutzten Fläche (Ersatzneubau) Begrenzung der Bauflächen wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zuwegungen
Wasser	<u>§ 1 WHG</u> Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben. <u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und	Schutz der Vorflut durch Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zuwegungen

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
	Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; ... für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).	Schutz der Vorflut durch Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zuwegungen
Klima	<u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG</u> 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 (...). <u>§ 1 Abs. 5 BauGB</u> Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.	Erhalt der prägenden Einzelbäume Erhalt des randlichen Gehölzbestandes (Knick und urbane Gehölze) Anpflanzung von Hecken und Bäumen Begrünung der Dachflächen von Neubauten (Flachdächer/ Nebenanlagen) Erhalt der prägenden Einzelbäume Erhalt des randlichen Gehölzbestandes (Knick und urbane Gehölze) Anpflanzung von Hecken und Bäumen Begrünung der Dachflächen von Neubauten (Flachdächer/ Nebenanlagen)
Luft	siehe Schutzgut Mensch	
Tiere und Pflanzen	<u>§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</u> 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 (...). <u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. <u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB</u> Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind	Erhalt der prägenden Einzelbäume Erhalt des randlichen Gehölzbestandes (Knick und urbane Gehölze) Anpflanzung von Hecken und Bäumen Begrünung der Dachflächen von Neubauten (Flachdächer/ Nebenanlagen) artenschutzrechtliche Prüfung Erhalt der prägenden Einzelbäume Erhalt des randlichen Gehölzbestandes (Knick und urbane Gehölze) Anpflanzung von Hecken und Bäumen Begrünung der Dachflächen von Neubauten (Flachdächer/ Nebenanlagen)

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	...und deren Berücksichtigung
	u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	Nebenanlagen) artenschutzrechtliche Prüfung Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen artenschutzrechtliche Prüfung
Landschaft und Ortsbild	<u>§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG</u> 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.	Erhalt der randlichen Gehölze Anpflanzung einer Hecke und einer Feldhecke als Eingrünung
Kultur- und sonstige Sachgüter	<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB</u> 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	Keine Relevanz

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

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

Untersuchungen

- Biotoptypenkartierung (Landschaftsplanung Jacob|Fichtner, November 2024)
- Besatzkontrolle, faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Stellungnahme bzgl. des geplanten Abrisses (Dipl.-Biol. Björn Leupolt, Juni 2025)
- Grünordnerischer Fachbeitrag (Landschaftsplanung Jacob|Fichtner, Juli 2025)
- Ortsbesichtigung und Untersuchung der Knicküberhälter (Institut für Baumpflege Hamburg IfB, Februar 2025)

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 sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen vor:

- Archäologisches Landesamt mit Hinweisen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H. mit Hinweisen zum Schutzgut Mensch
- Kreis Segeberg – Untere Naturschutzbehörde mit Hinweisen zum Schutzgut Pflanzen & Tiere
- Kreis Segeberg – SG Abwasser mit Hinweisen zum Schutzgut Wasser

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

- Privatperson 1 mit Hinweisen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen & Tiere und Landschaft

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Angesichts der bisherigen Nutzungen (zwei Wohnhäuser, von denen eines aktuell bewohnt ist) bestehen im Plangebiet selbst schutzbedürftige Nutzungen, d.h. Flächen mit Wohnfunktion.

Ca. 100 m südöstlich und ca. 150 m nordwestlich befinden sich weitere Hofstellen, z.T. mit Wohnfunktion.

Für die Erholungsfunktion sind derzeit keine Nutzungen und Einrichtungen vorhanden. Auf überörtlicher Ebene zählt der Landschaftsraum zu den Gebieten mit besonderer Erholungseignung.

Vorbelastungen bestehen für das Schutzgut Mensch (hier Lärm) durch den Verkehr der nördlich des Plangebiets verlaufenden Straße *Beckershof* sowie durch die etwa 170 m östlich verlaufenden Bahngleise der AKN.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Infolge der Planung kommt es absehbar nicht zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Negative Auswirkungen für die Flächen mit Wohnfunktion sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind durch das geplante Vorhaben nicht abzuleiten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Maßnahmen zum Schutz der Wohn- und Erholungsfunktion werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

4.2.2 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB, es liegt bisher kein qualifiziertes Planrecht vor. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (2. Änderung und Ergänzung von 2008) ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Auch in der tatsächlichen Ausgangssituation unterliegen die Flächen der Wohnnutzung. Nördlich verläuft die Straße *Beckershof*. Im Süden grenzen Ackerflächen an.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Infolge der Planung kommt es gegenüber dem realen Bestand zu keiner erheblichen Veränderung der Situation für das Schutzgut Fläche, da ausschließlich bereits vorgenutzte Flächen beansprucht werden.

Weiterer Flächenverbrauch durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen entsteht nicht.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Durch den geplanten Ersatzneubau auf dem bereits bebauten Grundstück wird ein Flächenverbrauch außerhalb vorgenutzter Bereiche vermieden.

4.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet finden sich naturraum- und regionaltypische und weit verbreitete Böden. Böden mit einem besonderen Schutzanspruch kommen nicht vor. Nach den Darstellungen der Bodenübersichtskarte 1:250.000 handelt es sich bei dem eiszeitlichen Ausgangsmaterial (sandige Überlagerungen) um Braunerde-Podsol und Gley-Podsol aus Geschiebedecksand über tiefem Schmelzwassersand.

Die Böden sind im Bereich der bestehenden baulichen Nutzungen überformt und die Bodenfunktionen daher eingeschränkt.

Altlasten und Ablagerungen sind nicht bekannt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich im WA₂ für die Grundfläche des Ersatzneubaus und der dazugehörigen Nebenanlagen/ Terrassen sowie für die zusätzlichen Wege- und Stellplatzflächen erstmalige (Teil-) Versiegelungen, wodurch Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen werden: es werden das Bodenleben, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, der Gasaustausch und der Boden als Vegetationsstandort erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört.

Von diesen Beeinträchtigungen sind ausschließlich bereits als Gartenflächen vorgenutzte Bereiche betroffen. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern nur solche mit allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Hingegen kommt es im WA₁ nicht zu nennenswerten Mehrversiegelungen.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Mit der Begrenzung der überbaubaren Flächen werden die beanspruchten Bodenflächen minimiert.

Die für nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen festgesetzte wasser- und luftdurchlässige Bauweise dient gleichermaßen dem Teilerhalt von Bodenfunktionen und dem Wasserhaushalt.

Unbebaute Flächen sind gemäß den Regelungen der LBO gärtnerisch zu gestalten. Sie liefern damit einen Beitrag zum Bodenschutz. Als Voraussetzung für die gärtnerische Gestaltung wird zudem festgesetzt, dass die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten und befestigten Flächen wieder herzustellen ist. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

Auch mit der anteiligen Begrünung der Dachflächen werden Standorte mit Bodenfunktionen

geschaffen.

Durch die Ausweisung von Maßnahmenflächen wird ein weiterer Beitrag zur Minimierung der Versiegelungsfolgen, nicht nur für den Bodenhaushalt, sondern auch für den Wasserhaushalt erreicht. Zum Schutz des Bodens wird auf den Maßnahmenflächen der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel untersagt.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Am Nordrand des Plangebietes, parallel zur Straße *Beckershof* verläuft eine Entwässerungsrinne, die der Entwässerung der Straßenverkehrsfläche dient. Die Entwässerung der bebauten Flächen erfolgt hauptsächlich über die Versickerung auf den unversiegelten Flächen. Angesichts der wasserdurchlässigen oberen Bodenschichten ist die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet als mäßig einzustufen. Allerdings kann auf undurchlässigen Schichten Staunässe auftreten.

Bzgl. des Grundwassers liegen allgemeine Kenntnisse aus Bodenübersichtskarten vor. Demnach werden die höchsten Grundwasserstände für die Plangebietsfläche mit mehr als 20 dm unter Flur angegeben.

Auch für den Grundwasserhaushalt wirken die vorhandenen Versiegelungen als Vorbelastung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Angesichts der Vornutzungen ist das Plangebiet bereits in Teilen versiegelt bzw. teilbefestigt. Durch die weitergehende Überbauung treten nur im geringfügigem Umfang zusätzliche Eingriffe in den Wasserhaushalt ein, indem in diesen Bereichen der oberirdische Abfluss durch weitere Wege- und Dachflächen erhöht und die entsprechenden Wassermengen durch Versiegelung des Bodens der Grundwasserneubildung entzogen werden. Allerdings soll das Wasser auf dem Grundstück versickert werden.

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

Anschnitte des Grundwasserspiegels sind nur bei Unterkellerungen zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ist das unbelastete Oberflächenwasser – soweit technisch möglich – auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Damit wird der Oberflächenabfluss so lange wie möglich im (Siedlungs-) Landschaftsraum gehalten und dem Wasserkreislauf vor Ort wieder zugeführt.

Mit der Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplatzflächen und Zuwegungen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung der Versickerungsrate und eine Minderung des Abflusses gegeben.

Auch die Festsetzung von Mindestanteilen zu begrünender Flachdächer bei Neubauten reduziert den Spitzenabfluss zugunsten einer Verdunstung und beeinflusst die Wasserhaushaltsbilanz in positiver Weise.

4.2.5 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die klimaökologische Situation des Plangebiets ist durch die Lage außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bestimmt. Angesichts der angrenzenden Ackerflächen, des nördlich des Grundstücks verlaufenden Knicks sowie der geringen Baudichte und des hohen Anteils an Grünflächen und Baumbeständen auf dem Grundstück ist die klimaökologische Situation weder als Belastungs- noch als Ausgleichsraum einzustufen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geringen zusätzlichen Versiegelungen in Verbindung mit dem weitgehenden Erhalt der Gehölzbestände werden sich keine klimaökologisch ungünstigeren Bedingungen entwickeln.

Infolgedessen sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf übergeordnete klimatische Funktionen zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Mit der Erhaltung der randlichen Gehölzbestände und den festgesetzten Neupflanzungen von (Feld-) Hecken sowie der Anlage eines Blühstreifens werden nutzungsbedingte klimaökologische Veränderungen gemindert. Zudem hat die anteilige dauerhafte Dachbegrünung klimatisch ausgleichende Wirkungen.

4.2.6 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Belastungen der Luft lassen sich derzeit nur aus dem Straßenverkehr der Straße *Beckerhof* ableiten.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Angesichts der nur geringen baulichen Erweiterungen ist nicht von einer relevanten Zunahme von Zielverkehren und damit an Luftbelastungen auszugehen. Es kommt daher absehbar zu keiner Veränderung für das Schutzgut Luft.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Der Erhalt des randlichen Gehölzbestandes sowie die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Dachbegrünungen wirken einer Verschlechterung der lufthygienischen Situation entgegen.

4.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Biototypen

Das Plangebiet wird zum größten Flächenanteil von einem strukturreichen Garten eingenommen. Innerhalb der Gartenflächen befinden sich zwei Wohn- und drei Nebengebäude sowie zwei teilversiegelte Zufahren. Im Westen des Plangebiets, im Bereich des Hauptwohnhauses, dominieren Beete, Ziergehölze und arten- und strukturarme Rasenflächen. Weiter im Osten ist der Garten deutlich strukturreicher und es befinden sich dort neben vereinzelt Obstbäumen und einigen heimischen Einzelbäumen (Birke, Linde, Kastanie und Walnuss) auch diverse Ziergehölze und Gebüsch aus wilden Sträuchern. Die westliche Plangebietsgrenze bildet ein

urbanes Gehölz aus überwiegend heimischen Arten. Südlich und westlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an.

Der größte Teil des Einzelbaumbestandes unterliegt den Schutzbestimmungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Mit dem Knick am nördlichen und östlichen Plangebietsrand mit mächtigen Eichen als Überhälter kommt zusätzlich ein gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop vor. Vorgelagert zum Knick befinden sich urbane Gehölze aus heimischen Baumarten und straßenseitig eine ruderale Grasflur.

In einem Baumgutachten (INSTITUT FÜR BAUMPFLEGE HAMBURG - IFB, 2025) wurden die Knicküberhälter (Eichen) hinsichtlich ihrer Vitalität und Verkehrssicherheit untersucht. Die meisten Eichen wurden der Vitalitätsstufe 1 (schwach geschädigt) zugeordnet. Die beiden Eichen ganz im Südosten sind in die Vitalitätsstufe 3 (absterbend) einzuordnen und müssen demnach gefällt werden.

Nördlich jenseits der Straße befinden sich flächige Gehölzbestände mit weiteren eingelagerten Ruderalfluren. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei nicht um Wald im Sinne des LWaldG handelt.

Fauna / Artenschutz

Als artenschutzrechtlich relevante Tierartengruppen sind für das Plangebiet Brutvögel und Fledermäuse zu erwarten. Eine Besatzkontrolle und Potenzialanalyse für die abzureißenden Gebäude sowie die angrenzenden Gartenflächen wurde durchgeführt (LEUPOLT, Juni 2025).

Im Ergebnis der Potenzialanalyse haben die untersuchten Gebäude im Vorhabensbereich kein Fledermauswinterquartierpotenzial oder Potenzial für größere Fledermaussommerquartiere wie z.B. Wochenstubenquartiere. Es wurden weder ein aktueller noch Hinweise auf einen zurückliegenden Fledermausbesatz festgestellt. Ein Potenzial zumindest für Fledermaustagesquartiere (Übertagungsverstecke einzelner Fledermausindividuen) ist jedoch anzunehmen.

Es wurden fünf alte Vogelnester freibrütender Arten im Bewuchs und in angrenzenden Sträuchern der Gebäude gefunden. Des Weiteren wurden drei Nistkästen von höhlenbrütenden Arten ausgemacht. Ein aktueller Besatz wurde nicht festgestellt.

Für den Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Vorhabensfläche ist allgemein von Fortpflanzungsstätten für freibrütende Vogelarten auszugehen. Insbesondere die mächtigen Knick-Eichen sowie ältere Einzelbäume haben eine Lebensraumbedeutung auch für Fledermäuse. Für weitere Säugetiere sowie für Reptilien, Amphibien und wirbellose Tiere wird das Arteninventar als niedrig eingestuft.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist auf geringen Teilflächen mit Verlusten von bisher bewachsenen Flächen infolge von weitergehenden Bebauungen und Versiegelungen zu rechnen. Dabei geht mit Teilen der strukturreichen Gartenfläche ein Biotoptyp mit allgemeiner naturschutzfachlicher Bedeutung verloren.

Der Verlust von Vegetationsflächen ist mit Verlusten von Habitatstrukturen für die heimische siedlungsangepasste Tierwelt mit gehölzbrütenden Vögeln, Fledermäusen und Kleinsäugetieren verbunden.

Mit dem Abriss der (stark berankten) Gebäude im konkreten Vorhabensbereich gehen außerdem Bereiche mit geringem Potenzial für Fledermausquartiere sowie mit potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von gehölzfrei- und höhlenbrütenden Vogelarten verloren.

Eingriffe in die randlichen Gehölzstrukturen (Knick im Norden und Osten, Urbanes Gehölz im Westen) sowie die geschützten Einzelbäume sind nicht vorgesehen. Bei den neu ausgewiesenen Baufeldern werden die gebotenen Schutzabstände zum Knick sowie zu den Kronenbereichen der Knick-Überhälter eingehalten.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden keine Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG festgestellt, sofern die benannten spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Der überwiegende Gehölzbestand randlich sowie innerhalb des Plangebiets wird zur Minimierung der Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt erhalten. Zur Vermeidung von bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des zu erhaltenden Knicks werden private Knickschutzstreifen festgesetzt. Die zu erhaltenden Überhälter und weitere im Plangebiet vorhandene Einzelbäume werden zudem mit einem Schutzbereich (Kronenradius + 1,5 m) versehen. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen sind innerhalb der Schutzstreifen und im Wurzelbereich von zu erhaltenden Einzelbäumen unzulässig. Ausnahmsweise zugelassene Arbeiten sind hier nur mit besonderen Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Eingriffe in Gehölze gelten über die naturschutzrechtlichen Regelungen des § 39 (5) BNatSchG hinaus weitergehende zeitliche Einschränkungen, um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von gebäudebrütenden Vogel-Arten gelten auch für Gebäudeabbrisse zeitliche Beschränkungen. Zudem müssen die Verluste von drei Fortpflanzungsstätten durch Installation von Nisthöhlen ausgeglichen werden. Zum allgemeinen Schutz der Tier- und Pflanzenwelt werden insektenschonende Außenleuchten verwendet.

Zur Eingrünung der baulichen Maßnahmen werden Neupflanzungen von standortgerechten Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen, einer Feldhecke im Süden des Grundstücks und einer Hecke im Bereich der ehemaligen Zufahrt festgesetzt. Auch mit der Begrünung von Teilen der Dachflächen werden Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt geschaffen.

Durch die Festsetzung einer Fläche zur Anlage eines Blühstreifens südlich der geplanten Feldhecke können die vorhabensbedingten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

4.2.8 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist durch die Lage im Außenbereich geprägt.

Eine Einsehbarkeit des bebauten Grundstücks ist von der angrenzenden Straße *Beckershof* aufgrund des vorgelagerten Knicks mit den mächtigen Überhältern und dichtem Unterwuchs kaum gegeben. Auch in Richtung Westen ist das Plangebiet durch randliche Gehölze eingegrünt.

In Richtung Süden gehen die Gartenflächen in die freie Landschaft mit von Feldhecken und

Knicks durchzogenen Acker- und Grünlandflächen über und bilden einen teilweise lückig eingegrünten Siedlungsrand.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Infolge der Abriss- und Neubaumaßnahmen wird sich das Landschafts- bzw. Ortsbild kaum verändern. Durch den Erhalt des Knicks und weiterer Gehölze sowie die angepasste Bauweise ist das Grundstück von außen auch weiterhin kaum einsehbar.

Weitreichende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

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

Die Festsetzungen von Baum-, Feldhecken- und Heckenpflanzungen dienen ebenfalls dem Schutz des Landschafts- bzw. Ortsbildes, indem sie die Bauvorhaben gegenüber der freien Landschaft bzw. gegenüber der Straße *Beckershof* eingrünen.

4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

In der direkten Umgebung des Plangebietes gibt es keine denkmalgeschützten Objekte.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem archäologischen Denkmalgebiet noch in einem archäologischen Interessengebiet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ergeben sich keine Betroffenheiten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Schutzgutbezogene Maßnahmen sind für den B-Plan 160 nicht erforderlich.

4.2.10 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.

4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase 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, insbesondere für den Baubetrieb, ist über die öffentlichen Straßen gesichert.

Auf die zum Gehölzschutz erforderlichen spezifischen Anforderungen bei den baulichen Maßnahmen des Vorhabens wurde bereits in Kap. 4.2.7 hingewiesen.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

4.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

4.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Angesichts des geplanten Ersatzneubaus auf einem Bestandsgrundstück entspricht die Planaufstellung dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Standortalternativen ergeben sich insofern nicht.

Aufgrund der bestehenden Zufahrten und der Bestandsbebauung ergeben sich für die Erschließung keine alternativen Planungsmöglichkeiten. Die ehemalige Zufahrt im Kurvenbereich stellt aus Gründen der Verkehrssicherheit keine geeignete Alternative dar.

Für die Oberflächenentwässerung ist aufgrund der Bestandssituation auch keine Alternative zu der dezentralen grundstücksbezogenen Lösung denkbar. Eine weitergehende Retention des Niederschlagswassers auf Dachflächen würde die abzuleitenden Wassermengen reduzieren. Jedoch sollen neben Flachdächern auch weiterhin wie im Bestand geneigte Dächer ermöglicht werden.

4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Anbau- und Neubaumaßnahmen nach den Maßgaben des § 35 BauGB richten. Umfangreichere Projekte wären nicht möglich. Dachbegrünungen und Baumpflanzungen würden nur auf freiwilliger Basis erfolgen.

Unabhängig von den Erhaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans wäre ein Großteil des

Baumbestands durch die gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt.

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

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem jeweiligen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. 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.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden örtliche Bestandsaufnahmen (Biotoptypenkartierung gem. Kartieranleitung und erläuterter Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, 2024) und faunistische Besatzkontrollen/ Potenzialabschätzungen (LEUPOLT, 2025) durchgeführt, die der Artenschutzprüfung zugrunde gelegt wurden. Bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung der Eingriffe in den Naturhaushalt (gem. Erlass Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht, 2013) wurden die kartierte Bestandssituation und die B-Planzeichnung mit ihren erwartbaren baulichen Ausnutzungen zugrunde gelegt.

Zur Beurteilung der Stand- und Bruchsicherheit der 15 Knicküberhänger im Norden/ Nordosten des Plangebiets wurde vom Institut für Baumpflege Hamburg (IfB, 2025) eine Baumkontrolle auf Basis der Baumkontrollrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sowie eine Baumuntersuchung mit einfachen Hilfsmitteln durchgeführt. Bei Bäumen mit Verdacht auf Verkehrssicherheitsgefährdung erfolgte darüber hinaus eine Baumuntersuchung auf Basis der Baumuntersuchungsrichtlinien der FLL. Im Anschluss erfolgte die Festlegung erforderlicher baumpflegerischer Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit gem. Zusätzlicher Technischer Vertragsbedingungen Baumpflege (ZTV Baumpflege).

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

4.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt 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. Die Beseitigung von geschützten Bäumen darf nur bei Vorlage eines genehmigten Bauantrags i.V.m. einer Ausnahmegenehmigung der Baumschutzsatzung und Nachweis von Ersatzpflanzungen erfolgen.

4.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 160 der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzneubaus für das stark sanierungsbedürftige Gebäude auf dem Grundstück *Beckershof 4* geschaffen.

Auf der Grundlage vorliegender Daten und vertiefender Untersuchungen zum Schutzgut Pflanzen und Tiere (Biotoptypen, Baumgutachten, Besatzkontrolle und Potenzialabschätzungen im konkreten Vorhabensbereich, Artenschutz) wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Schutzgüter vorgenommen und es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und bewertet.

Angesichts der bestehenden baulichen Nutzungen beschränken sich die Auswirkungen auf vergleichsweise geringe Mehrversiegelungen (Schutzgut Boden) sowie auf Verluste von gärtnerisch genutzten Flächen, zwei Bestandsgebäuden und ggf. einzelnen Bäumen mit Folgen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Bei den anderen Schutzgütern entsteht keine Eingriffsrelevanz.

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 den randlichen Gehölzbestand und die Einzelbäume sowie Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, Dachbegrünung) und die Ausweisung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Grundstücks (Blühstreifen). Mit der Anpflanzung einer Feldhecke wird zusätzlich die südliche Einbindung des Grundstücks in die Landschaft verbessert.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fristenregelungen für Fällungen und Gebäudeabrisse, Installation von Nistkästen, insektenschonende Beleuchtung) Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

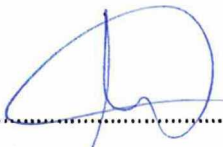
Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der fachlichen Begleitung der Baumschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am **24.02.2026** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den _____._____

20. MRZ. 2026




(Die Bürgermeisterin)