

**Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

**Begründung zur vorhabenbezogenen  
2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47  
„Westlich Hamburger Straße  
(Bebauung hinter der Tankstelle)“**

Für das Gebiet östlich der Trasse AKN - Eisenbahn AG, westlich der Hamburger Straße, südlich der Straße Alter Burgwall, nördlich der Wanderwegverbindung

Stand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung, 31.06.2016

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter  
Dipl.-Ing. Christin Steinbrenner

## INHALT:

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Verfahren .....	3
1.2	Lage des Plangebietes und Bestand.....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>3</b>
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Archäologie.....	5
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Grünordnerische Festsetzungen .....	7
3.3	Gestaltung .....	7
<b>4</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>7</b>
4.1	Überörtliche Erschließung .....	7
4.2	Private Erschließung .....	7
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	8
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Oberflächenentwässerung.....	9
5.2	Schmutzwasserableitung.....	10
5.3	Versorgungsleitungen.....	10
5.4	Abfallbeseitigung .....	11
5.5	Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung.....	11
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Flächen und Kosten</b> .....	<b>12</b>

## Anhänge:

- **Umweltbericht** zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“
- **Erläuterungsbericht des Grünordnerischen Fachbeitrags** zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Verfahren

Mit der Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ soll eine geringe Nachverdichtung im Ortskern ermöglicht werden. Das Vorhaben sieht die Entwicklung der bereits bestehenden Mischgebietsfläche vor. Die vorhandene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ermöglicht jedoch nicht die Umsetzung des angestrebten Vorhabens, aus diesem Grund ist eine vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

## 1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 2. Änderung befindet sich im Ortsteil Ulzburg. Es liegt im südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“. Im Westen grenzt das Gebiet an den Verlauf der AKN-Eisenbahn AG. Nördlich grenzen eine Einfamilienhausbebauung sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Spielplatz an. Das Plangebiet befindet sich in 2. Reihe zur Hamburger Straße, deren Bebauung durch eine Mischnutzung geprägt ist.

# 2 Planungsvorgaben

## 2.1 Regionalplan

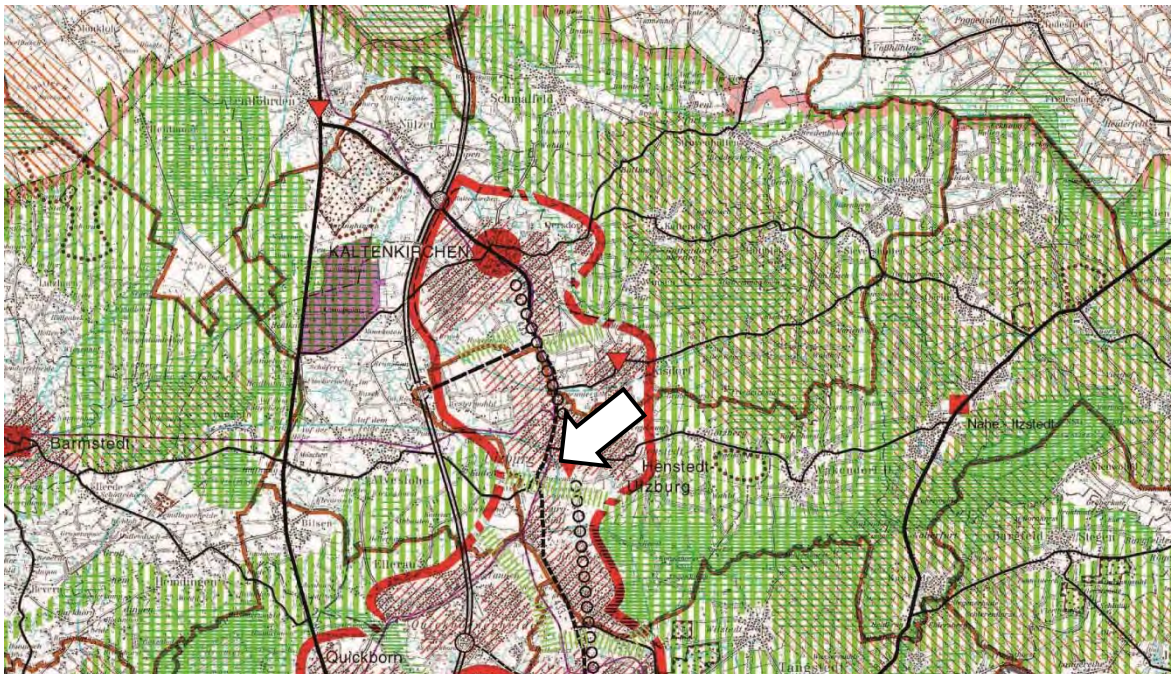


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fort-schreibung 1998), mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) beschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Regionalplan für den Planungsraum I innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen. Henstedt-Ulzburg befindet sich innerhalb der Fläche der besonderen Siedlungsräume, welche Teil des Verdichtungsraums ist. Der Regionalplan stellt diesen Bereich außerdem als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns Henstedt-Ulzburg 1. Ordnung dar.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg aus dem Jahr 2001, stellt den Planbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 als gemischte Baufläche (siehe Abbildung 2) dar. Die geplante Ausweisung der Fläche im Bebauungsplan erfolgt als Mischgebietsfläche. Das Konzept entspricht den städtebaulichen Zielen für Henstedt-Ulzburg. Da an der Hamburger Straße insgesamt eine gemischte Nutzung vorhanden ist, passt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Damit ist der Bebauungsplan Nr. 47 sowie die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße“ entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

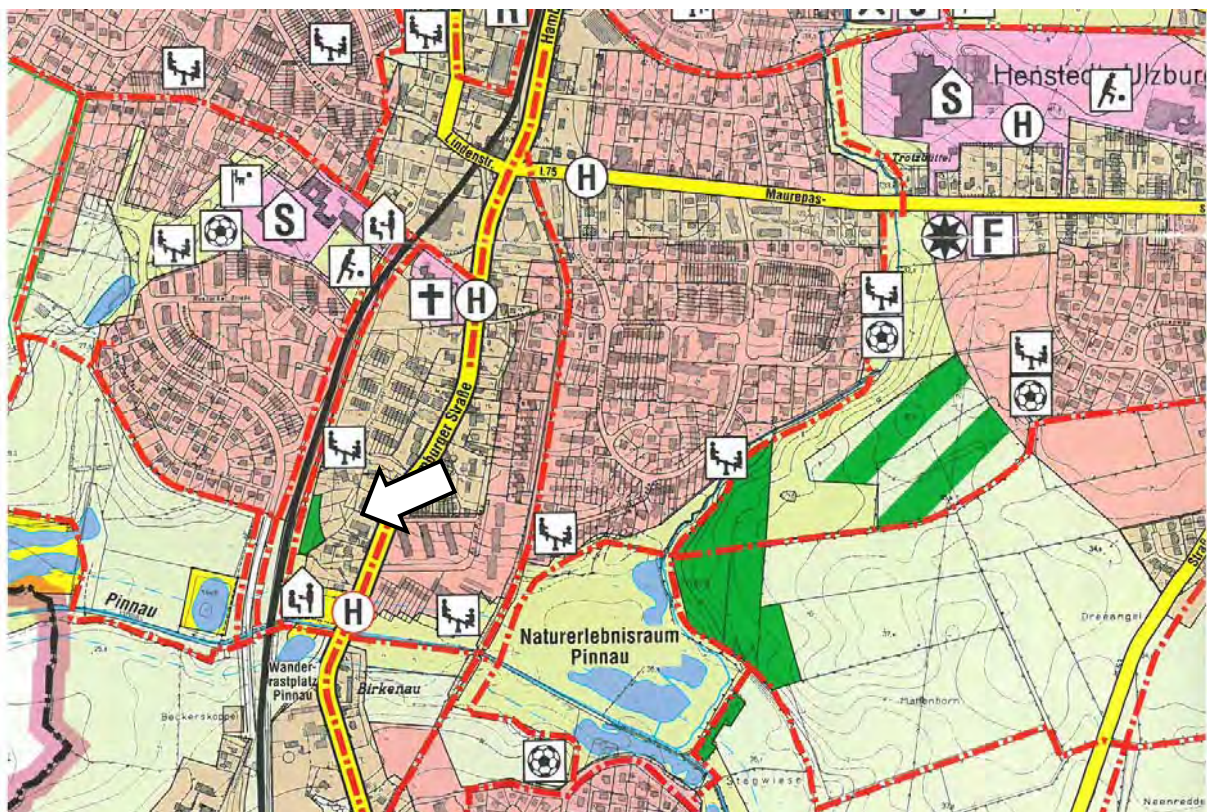


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

## **2.3 Archäologie**

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 befindet sich ein Objekt der Archäologischen Landesaufnahme. Es handelt sich um einen sächsischen Burgwall. Aus diesem Grund wurden am 08.06.2016, in Absprache mit dem Bauträger, Voruntersuchungen vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein durchgeführt, die jedoch keinen Nachweis auf archäologische Befunde oder ähnliches ergeben haben.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein hat keine Bedenken bezüglich der Planungen und gibt die Flächen für die Bebauung frei.

## **3 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit 27 Wohneinheiten vor. Das Gebäude soll im südlichen Bereich des Geltungsbereichs entstehen, Ziel ist es die Wohnungen barrierearm auszuführen. Das Konzept sieht die Errichtung von größtenteils Eigentumswohnungen, sowie einem geringen Mietwohnanteil vor. Um den Anteil an Pkw-Stellplätzen oberirdisch zu reduzieren, wird unter dem Mehrfamilienhaus eine Tiefgarage errichtet. Dies ist sowohl für die Anwohner als auch aus gestalterischer Sicht sehr vorteilhaft. Zusätzlich wird nördlich der Mehrfamilienwohnanlage ein gewisser Bedarf an oberirdischen Stellplätzen gesichert, dieser dient auch der Bereitstellung von Besucherstellplätzen.

Weiterhin sollen im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs 2 Doppelhäuser mit je 2 Doppelhaushälften entstehen, die sich entlang der privaten Erschließung aufreihen, sie ermöglichen eine optimale Ausnutzung des Geltungsbereichs und komplettieren die Bebauung am Burgwall.

Das Freiraumkonzept sieht westlich des Plangebiets eine naturnahe Gestaltung mit Schutzwall der Wohnbebauung zur AKN-Trasse sowie einer Regenrückhaltefläche vor.

Die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 lässt die Errichtung des oben genannten Vorhabens nicht zu, aus diesem Grund ist eine 2. Änderung notwendig.



Abbildung 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, o.M.

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, das für die geplante Wohnnutzungen und teilweise gewerblichen Flächen (Tankstelle) angemessen ist. Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung wird in 3 Baugebiete unterteilt. Das Baugebiet MI1 umfasst mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses das Hauptvorhaben, welches dieser Änderung zu Grunde liegt, im Baugebiet MI2 soll die Errichtung von zwei Doppelhaushälften ermöglicht werden. In den Gebieten MI1 und MI2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzung

der Fläche zu ermöglichen, kann die zulässige GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Das Baugebiet MI3 westlich der Tankstelle erhält seine ursprüngliche Ausweisung der Grundflächenzahl von 0,6.

Durch die maximale Höhenbegrenzung auf 9,5 m von Gebäuden im MI1, MI3 und 6,5 m im MI2 wird die Höhenentwicklung des Plangebiets so weit reguliert, dass die Errichtung von 2 bzw. 3 Vollgeschossen ermöglicht wird. Eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird ausschließlich im Baugebiet MI3 festgesetzt. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 werden für das Baugebiet MI3 beibehalten, die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf zwei festgesetzt. Die neu entstehende Bebauung soll sich durch die oben beschriebenen Regelungen in das vorhandene städtebauliche Höhenprofil der Umgebung eingliedern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen gewährleistet die Bebauung entsprechend der Vorhaben- und Erschließungsplans.

## **3.2 Grünordnerische Festsetzungen**

- Siehe Erläuterungsbericht des Grünordnerischen Fachbeitrags zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“, Kapitel 7 –

## **3.3 Gestaltung**

Nach § 84 der Landesbauordnung wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Aussagen zur Dach- und Fassadengestaltung. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes in der Gemeinde.

# **4 Erschließung**

## **4.1 Überörtliche Erschließung**

Die zentrale Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“ erfolgt über die Hamburger Straße, diese führt in Richtung Norden weiter nach Kaltenkirchen. In Richtung Süden führt sie über Norderstedt nach Hamburg.

Von der Hamburger Straße wird die Erschließung über die Straße Alter Burgwall geführt.

## **4.2 Private Erschließung**

Innerhalb der geplanten Bauflächen sind derzeit keine befestigten Wege vorhanden.

Die Zufahrt und Teile der Hofflächen und der Stellplätze werden mit Betonsteinpflaster befestigt. Die ausgewiesenen Feuerwehraufstellflächen und Teile der Stellplätze werden mit Rasengittersteinen befestigt. Die Kammern werden mit Oberboden verfüllt und erhalten eine Grasanfaat. Die befestigten Flächen werden mit Betonbordsteinen eingefasst. Zur Wasserführung werden innerhalb der befestigten Flächen Pflastermulden und Wasserläufe angeordnet.

Die private Zufahrt wird im Norden an die Straße Alter Burgwall angeschlossen. Der Oberbau der Zufahrt und der Hoffläche wird für die Befahrung mit Lkw entsprechend den Richtlinien für den standardisierten Oberbau von Verkehrsflächen ausgelegt. Für die Bemessung wird als Straßenkategorie der Wohnweg ES V mit einer regelmäßigen Befahrung durch Müllfahrzeuge der im Gemeindegebiet zuständigen Entsorgungsunternehmen zugrunde gelegt.

Entsprechend dem Charakter und der Funktion der privaten Zufahrt als Wohnweg mit einer geringen Länge von unter 100 m und der sehr geringen Verkehrsstärke wird die Breite des Weges in Anlehnung an die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen auf 4,50 m beschränkt. Mit einer befestigten Breite der Oberfläche von 4,00 m erfüllt die Zufahrt damit die erforderlichen Ansprüche an die Nutzung des Weges. Für die Wendemöglichkeit der Müllfahrzeuge wird für die Größe und Form der Hoffläche der Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge, entsprechend einem 3-achsigen Müllfahrzeug, berücksichtigt.

Die Stellplätze werden mit Tiefen von 5,00 m (4,50 m Stellfläche + 0,50 m Überhang) und einer Regelbreite von 2,30 m in Queraufstellung angelegt.

Die Aufstellbereiche für die Feuerwehr liegen innerhalb der Hofflächen. Die nachzuweisenden Aufstellflächen haben jeweils Breiten von 5,50 m und Längen von 11,00 m.

### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Teil des ÖPNV-Bedienungsgebiets des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Die nahe gelegene Haltestelle „An der Pinnau“ wird im regelmäßigen Taktverkehr von der Buslinie 293 bedient. Darüber hinaus wird die Haltestelle von zwei weiteren Linien mit Einzelfahrten bedient, an den Wochenenden besteht ein Nachtbusangebot.

293 UA Norderstedt Mitte – Kisdorf

593 Rhen, Paracelsus-Klinik-Henstedt

6141 A Barmstedt – A Henstedt-Ulzburg (mit nur einer Früh-Fahrt montags-freitags)

616 UA Norderstedt Mitte – Kisdorf (im Wochenend-Nachtverkehr)

Weiterhin befindet sich der Bahnhof Henstedt-Ulzburg in einer Entfernung von ca. 1,2 km. Von dort verkehrt die AKN (Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG) auf den Strecken Neumünster – Eidelstedt (Hamburg) sowie Elmshorn – Norderstedt (Mitte).



## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Oberflächenentwässerung

Die Planung der Entwässerung für den Bebauungsplan wird durch die Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH erarbeitet. Soweit für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes bodenrechtliche Festsetzungen auf den zukünftig privaten Flächen erforderlich sind, werden diese in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Folgenden werden die Festsetzungen und Grundzüge des Entwässerungskonzeptes erläutert.

Der überwiegende Teil der für das Bauvorhaben vorgesehenen Flächen ist derzeit nicht versiegelt. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert über die Vegetationsflächen in den Untergrund. Die im Bereich der Straße Alter Burgwall befestigten privaten Flächen sind an die vorhandene RW-Kanalisation (Vorflutleitung DN 800) angeschlossen, über die das Oberflächenwasser in das westlich der AKN-Strecke und der Usedomer Straße gelegene Rückhaltebecken "Pinnau" abgeleitet wird. Im Bereich des parallel zur AKN-Strecke verlaufenden Wanderweges ist neben dem Weg eine Drainageleitung DN 200 verlegt worden, über die Oberflächenwasser von dem Weg abgeleitet werden kann, das bei größeren Regeneignissen nicht von den seitlichen Grünstreifen aufgenommen werden kann.

Auf den Flächen der geplanten Bauvorhaben sind keine RW-Leitungen vorhanden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wohnnutzung ist die Beschaffenheit des abfließenden Oberflächenwassers, entsprechend den "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung", als gering verschmutzt anzusehen.

Die Zufahrt, Teile der Hoffläche und der Stellplätze werden mit Betonsteinpflaster befestigt. Im Bereich der geplanten Tiefgarage wird für den Versiegelungsgrad von einer geschlossenen Betondecke ausgegangen. Die vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen und Teile der Stellplätze werden mit Rasengittersteinen in wasserdurchlässiger Form befestigt.

Die Dachflächen der Gebäude werden als Flachdächer mit einer Foliendichtung ausgeführt.

Die vorgesehenen Grünflächen werden gärtnerisch gestaltet und als nicht abflusswirksam eingestuft.

Für die Aufnahme und schadlose Ableitung des Niederschlagswassers wird im westlichen Teil des Grundstückes eine Rückhaltemulde hergestellt. Das auf den befestigten Flächen der Zufahrt, der Hoffläche und der Stellplätze sowie der Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird oberflächlich über Wasserläufe, offene Mulden und oberflächennah verlegte Rohrleitungen abgeleitet und über in den geplanten Graben neben dem bestehenden Wall an der westlichen Grundstücksseite und den gepflasterten Wasserlauf neben dem Fußweg in die Rückhaltemulde eingeleitet.

Diese Form der Ableitung des Oberflächenwassers ist möglich, da das Gelände insgesamt in Richtung Süden abfällt.

Innerhalb des Grabens kann ein Teil des Oberflächenwassers zurückgehalten und ggf. versickert werden. Aufgrund der Geländeneigung in Richtung Süden wird der Graben mit einem geringen Sohlgefälle angelegt. Um einen schnellen Abfluss des Wassers zu reduzieren, werden in dem Graben abschnittsweise kleinere Querdämme profiliert.

Die Rückhaltemulde wird mit einer Tiefe von rd. 0,50 m bis 1,50 m unter dem geplanten Gelände mit flachen Böschungen (1:3) ausprofiliert. Ein Teil der Mulde wird als Trockenbecken ausgebildet und erhält eine 0,10 bis 0,15 m starke Oberbodenandeckung mit Rasenansaat. Der Teil vor dem Beckenablauf wird als Nassbecken mit einer Wassertiefe von bis zu 1,00 m hergestellt. Die Ablaufleitung des Beckens wird unterhalb des Mindestwasserstands angeordnet, um Schwimmstoffe im Becken zurückhalten zu können. Innerhalb der Mulde wird das Wasser gespeichert und mit reduziertem Abfluss über die Drainage- und Transportleitung abgeführt. Hierfür wird von der Rückhaltemulde eine Ablaufleitung als Drosselleitung mit Anschluss an die Drainage- und Transportleitung hergestellt. An der Grundstücksgrenze wird ein Übergabeschacht zur Trennung der öffentlichen und privaten Leitungen gesetzt.

Für den Fall von ungewöhnlich großen Regenereignissen, durch die das Bemessungsvolumen der Mulde überschritten wird, verfügt die Mulde über ausreichende Aufnahmekapazitäten bis zum Beckenrand. Darüber hinaus ist ein Notüberlauf an dem Ablaufschacht vorgesehen, über den zusätzlich Wasser über die Ablaufleitung abgeführt werden kann.

## 5.2 Schmutzwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Henstedt-Ulzburg im Trennsystem. Innerhalb des nördlichen Straßenastes der vorhandenen Straße Alter Burgwall besteht eine SW-Leitung DN 250, die am Spielplatz in westliche Richtung abknickt und nach Querung der AKN-Strecke an die Leitung in der Usedomer Straße angeschlossen ist. Das vorhandene Leitungsnetz verfügt über eine ausreichende Kapazität zur Aufnahme und Ableitung der zusätzlichen Schmutzwassermengen aus dem Bauvorhaben. Innerhalb der geplanten Bauflächen sind keine SW-Leitungen vorhanden. Die Leitungsrechte sind privatrechtlich herzustellen.

Aufgrund der Höhen- und Gefällesituation ist eine Ableitung des Schmutzwassers aus den geplanten Gebäuden bis zu den vorhandenen SW-Leitungen im Freigefälle nicht möglich. Vorgesehen ist daher, das anfallende Schmutzwasser über ein Pumpwerk zu fördern und mit einer Druckrohrleitung abzuleiten. Diese ist nicht direkt an das öffentliche SW-Siel anzuschließen. Auf dem Grundstück ist ein Übergabeschacht zu setzen, von wo aus eine Freigefälleleitung an das gemeindliche Siel anzuschließen ist.

## 5.3 Versorgungsleitungen

Im Bereich der Straße Alter Burgwall sowie im Bereich des Grundstückes des benachbarten Tankstellengeländes befinden sich Strom- und Gasleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Die Reinwasserleitungen des Zweckverbandes Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg verlaufen im Bereich Alter Burgwall und an der Hamburger Straße. Gleiches gilt für die TK-Leitungen der Deutschen Telekom, Kabel Deutschland und von wilhelm.tel.

Die Versorgung des Bauvorhabens über die bestehenden Netze ist grundsätzlich gegeben. Die genauen Festlegungen der erforderlichen Kapazitäten mit der Lage der Anschlusspunkte für die Anschlüsse an die bestehenden Netze erfolgt im Rahmen der Antragstellung für das Bauvorhaben. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete aus ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Leitungen (z.B. Telekom) vorzusehen.

Hinweis: Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle“, Gemeinschaftsausgabe der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall und dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6.3 zu beachten.

Die Leitungsrechte sind privatrechtlich herzustellen.

## **5.4 Abfallbeseitigung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung ist durch den Wegezweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zu gewährleisten.

## **5.5 Vorbeugender Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090:2003-05 zu planen, herzustellen, zu kennzeichnen, instand zu halten und jederzeit für die Feuerwehr benutzbar frei zu halten. Bewegungsflächen der Feuerwehr sind nach Pkt. 4.4 zu planen und gemäß Pkt. A 6 zu 4.4.1 mit der Brandschutzdienststelle (Vorbeugender Brandschutz) Kreis Segeberg abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt DVGW - W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24. 08. 1999 - IV - 334 - 166.701.400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

# **6 Immissionsschutz**

Westlich des Plangebiets verläuft die Trasse der AKN-Eisenbahn AG. Abgeschirmt vor Immissionen wird das Plangebiet durch einen ca. 10 m breiten Wall, der sich innerhalb der privaten Grünfläche befindet, er verläuft über die gesamte Länge des Plangebiets parallel der Bahnschienen. Zusätzlich wird eine 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet.

Nur ca. 250 m vom Plangebiet entfernt befinden sich, ebenfalls angrenzend an den Trassen der AKN, die Flächen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für diese Flächen vom Ingenieurbüro Lärmkontor im Juli 2012 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche zu folgender Einschätzung kommt:

Obwohl die geplanten Gebäude sich im Einflussbereich der angrenzenden Schienenstrecke der AKN befinden, haben die schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete tagsüber und nachts eingehalten werden. Somit ergeben sich bei einer Mischgebietsausweisung keine schalltechnischen Maßnahmen für den B-Plans Nr. 35, 9. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Aufgrund der identischen Situation der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 zur 9. Änderung des B-Plans Nr. 35 kann auf die Durchführung einer weiteren schalltechnischen Untersuchung sowie weiteren schalltechnischen Maßnahmen verzichtet werden.

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

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

## 7 Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen derzeit keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Ablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

## 8 Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 6.550 m<sup>2</sup>.

Davon entfallen auf (alle Angaben in zirka-Werte):

Mischgebiet (MI)	4.814 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.730 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.544 m<sup>2</sup></b>

### Kosten

Der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entstehen durch die Verwirklichung dieser vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 voraussichtlich keine Kosten. Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Übernahme der Kosten und die Durchführung des Vorhabens beinhaltet.

Henstedt-Ulzburg, den .....

.....

**Umweltbericht**  
**zur vorhabenbezogenen 2. Änderung**  
**des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich**  
**Hamburger Straße (Bebauung hinter der**  
**Tankstelle)“**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

Verfahrensstand des B-Plans:

- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Satzungsbeschluss

**Auftraggeber:**

PSB GmbH  
Schäferkampsweg 6  
24558 Henstedt-Ulzburg

**Verfasser:**

LANDSCHAFTSPLANUNG **JACOB**  
Freie Landschaftsarchitektin bdlA  
Ochsenzoller Str. 142 a  
22848 Norderstedt  
Tel.: 040 / 521975-0

**Bearbeitung:**

Heidi Riecken, Dipl.-Ing.

Stand: 30. Juni 2016

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung .....	1
1.1	Planungsinhalte und –ziele .....	1
1.2	Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung.....	1
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	2
2.1	Prognose bei Durchführung der Planung .....	2
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	5
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen.....	5
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	6
3	Zusätzliche Angaben .....	7
3.1	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	7
3.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	7
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	8

# 1 Einleitung

## 1.1 Planungsinhalte und –ziele

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die veränderte Erschließung und Bebauung des Plangebietes für eine Mischnutzung. Die bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans 47, 1. Änderung lassen die beabsichtigten Flächen- und Nutzungserweiterungen bisher nicht zu.

Die zukünftige Erschließung erfolgt hauptsächlich über den Alten Burgwall von Norden und für Feuerwehrzwecke von Osten über die Hamburger Straße und das Grundstück der dortigen Tankstelle. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt sowohl oberirdisch über Park- und Stellplatzflächen als auch unterirdisch in einer Tiefgarage. Eine fußläufige Anbindung an den westlichen Wanderweg am der AKN-Trasse wird geprüft. Die bisher für den Naturschutz festgesetzten Wiesenflächen bleiben weiterhin baulich unbeanspruch, sind jedoch infolge der geänderten Nutzungsanforderungen als private Grünfläche in Überlagerung mit Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird planextern zugeordnet.

## 1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen (wie u.a. Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutz-Gesetzgebung, Abfall-Wasser-Gesetzgebung) und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan trifft für das Plangebiet überwiegend die Darstellung gemischter Bauflächen und entspricht damit den Flächenfestsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans 47.

Aus dem Landschaftsplan (LP) der *Gemeinde Henstedt-Ulzburg* ergeben sich keine weitergehenden landschaftsplanerischen Vorgaben.

Die derzeit rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ermöglicht für den Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung die Bebaubarkeit als Mischgebiet. Das Baukonzept sieht für das nördliche MI-Gebiet (10) die Bebaubarkeit mit eingeschossigen Einzelhäusern und einer GRZ von 0,26 vor. Für das südliche MI-Gebiet (9) liegt die GRZ mit 0,3 höher, zudem sind hier zweigeschossige Gebäude zulässig. Die Erschließung des MI 9 erfolgt über das Grundstück der Tankstelle von der Hamburger Straße. Der Bereich im Westen ist als öffentliche Grünfläche sowie bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 47 als Fläche für Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes festgesetzt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht führt am Südostrand des

Geltungsbereichs bis zum westlichen Wanderweg an der AKN-Trasse. Entlang der Westgrenze des Tankstellengrundstücks ist die Herstellung und Bepflanzung eines 5 m breiten Laubgehölzstreifens festgesetzt.

Aus Sicht des Naturschutzrechtes unterliegt das naturnahe Kleingewässer im südlichen Plangebiet aktuell dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 (2) BNatSchG. Infolge der Rechtskraft der 1. Änderung des B-Plans 47 besteht für die festgesetzte öffentliche Grünfläche/Ausgleichsfläche zugunsten des Naturschutzes ein besonderer Schutzanspruch. Eine Überplanung bedarf der naturschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 9 LNatSchG. Für den vorhandenen Einzelbaumbestand gelten die Vorschriften der aktuellen Baumschutzverordnung der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg*.

Besondere Anforderungen ergeben sich zudem aus den Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG, d.h. Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG sind abzu prüfen. Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebieten.

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und die Minimierung der Versiegelung wird nicht nur dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot, sondern auch der Bodenschutzklausel Rechnung getragen. Zudem erfolgt die Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 2 Abs.4 BauGB anhand der einschlägigen Merkblätter der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

### **2.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

Angesichts der bereits zulässigen Bebaubarkeit der Innenbereichsfläche und der vergleichsweise geringfügigen Nutzungs- und Flächenerweiterung liegen die zu erwartenden Umweltauswirkungen vor allem im Verlust von Boden und



Bodenfunktionen durch weitergehende Versiegelung und Überbauung derzeitiger planungsrechtlich zulässiger Misch- und Wohngebietsflächen sowie im Verlust von festgesetzten Gehölzbeständen, Ausgleichsflächen und einem (zwischenzeitlich entstandenen) gesetzlich geschützten Kleingewässer. Das ermöglichte höhere Maß der Versiegelungen bzgl. des Schutzguts Boden sowie die verlustigen Funktionen und Werte des Biotopbestandes für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

Die vorgesehenen Planänderungen führen grundsätzlich aus Sicht des Schutzgutes Mensch zu keinen Beeinträchtigungen der Wohn- sowie Wohnumfeld- und Erholungsfunktion, da keine beurteilungsrelevanten Veränderungen durch die geplante Flächenausweisung und die Gebietsfestsetzungen eintreten.

Die geplanten Wohngebäude befinden sich jedoch im Einflussbereich der Schienenstrecke der AKN. Die schalltechnischen Berechnungen<sup>1</sup> aus dem nur ca. 250 m nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet haben ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten bzw. tagsüber und nachts eingehalten und keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der identischen Situation der 2. Änderung des B-Plans 47 zur 9. Änderung des B-Plans 35 wird ebenfalls auf weitere schalltechnische Maßnahmen im vorliegenden Änderungsbereich des B-Plans verzichtet.

Vor dem Hintergrund der Erhöhung und Ausweitung der baulichen Nutzung des Baugebietes kommt es nur auf Teilflächen zu weitergehenden Überbauungen und Versiegelungen und somit zu weiteren Eingriffen in das Schutzgut Boden. Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden wie folgt zu bewerten: Die anstehenden Böden haben nur eine mittlere Ertragsfähigkeit, ein mittleres Retentionsvermögen für Wasser, zudem auch eine mittlere Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist frisch. Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist frisch. Der südwestliche Bereich hebt sich insofern ab, indem hier in einem Tümpel temporär Wasser ansteht. Trotz des erhöhten Reliefs im Kern des Änderungsbereiches besteht für die Flächen des Plangebietes nur eine geringe Wasser- und eine sehr geringe Winderosionsgefährdung. Insgesamt ist die Schutzwürdigkeit der vorherrschenden Böden als mäßig einzustufen. Sie haben insgesamt nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz.

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

---

<sup>1</sup> Lärmkontor GmbH, Juli 2012: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 35, 9. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Für das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Versiegelung und der einzuhaltenden Standards bei der Behandlung des Oberflächenabflusses (Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens) durch die erweiterten Flächenausweisungen keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Qualitative Gefährdungen des Grundwassers werden für die Nutzungen nicht prognostiziert.

Da sich der Anteil an überbauten Flächen nur vergleichsweise geringfügig erhöht und am Westrand auch weiterhin die (gewässergeprägte) Grünflächennutzung beibehalten wird, sind für das Schutzgut Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Betroffenheit des Schutzguts Luft ist in Abhängigkeit von etwaigen Mehrverkehren zu beurteilen. Vor dem Hintergrund der bereits zulässigen Nutzungen werden keine Mehrbelastungen von erheblichem Ausmaß angenommen.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt geht bei Durchführung der geänderten Planung ein Teil der Grünflächen (Ausgleichsfläche) zugunsten der Gebietserweiterung verloren. Zudem verlieren diese Flächen mit der Überplanung zugunsten des Regenrückhaltebeckens ihre planungsrechtliche Ausgleichsfunktion vollständig und der Verlust eines geschützten Kleingewässers tritt mit den Umbaumaßnahmen ein. Diese Eingriffe und der planungsrechtliche Verlust eines vorgesehen Anpflanzgebotes auf dem Tankstellengrundstück sind besonders ausgleichspflichtig, da diese Bestände aus naturschutzrechtlicher Sicht als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu werten sind. Für die bereits planerisch als überbaubar festgesetzten Mischgebietsflächen zu Lasten von Ruderalfluren besteht keine erneute Eingriffsrelevanz. Für die entfallenden Bäume sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen. Die Beeinträchtigungen sind insgesamt von mittlerer Bedeutung.

Insgesamt kommt es auch aus Sicht der Biologischen Vielfalt bei Durchführung der Planung zu Beeinträchtigungen der Arten- und Strukturvielfalt der Fläche, die gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans aber nur geringfügig sind, da die wesentlichen Grünstrukturen in den Randbereichen auch weiterhin nachhaltig gesichert und ergänzt werden.

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

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft tritt mit der Planänderung keine wesentliche Veränderung des planungsrechtlich zulässigen Mischgebietes und daraus folgende wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ein. Eine bauliche Entwicklung ist hier bereits nach dem geltenden Recht zulässig. Das Ortsbild ist insofern betroffen, als dass sich der Wall entlang des Fußweges an der AKN-Bahn durch die zusätzliche Aufstellung einer Sichtschutzwand um 2 m erhöht.

Aspekte des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Änderungen des B-Plans nicht direkt betroffen. Die vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein am 08.06.2016 durchgeführten Voruntersuchungen zur Erkunden des Verdacht eines vorkommenden Kulturdenkmals (sächsischer Burgwall) haben keinen Nachweis erbracht. Die Fläche wurde vom Archäologischen Landesamt am 09.06.2016 zur Bebauung freigegeben.

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

## **2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die erneute Änderung des Teilbereichs des B-Plans würden die zulässigen Nutzungen und Festsetzungen des Ursprungs-B-Plans, d.h. der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47, weiterhin Bestand haben. Demnach könnten die überwiegenden Teilflächen des Plangebiets bebaut werden. Der westliche Bereich wäre als Ausgleichsfläche mit Kleingewässer und Anlage von Feuchtgebüsch gegenüber den Gartenflächen anzulegen und zu erhalten. Demzufolge käme es in den zulässigen Bauflächen zu Versiegelungen und flächigen Biotopverlusten.

Betroffen wären insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Die mit Sträuchern und Gebüsch durchsetzte Ruderalflur auf dem vorhandenen Wall an der AKN-Bahn, das am westlichen Rand der Tankstelle nahezu vollständig umgesetzte Anpflanzgebot von Gehölzen sowie das vorhandene Kleingewässer blieben als Trittsteinbiotope im städtischen Bereich für siedlungsangepasste, unempfindliche und ungefährdete Tierartengruppen erhalten. Zur südöstlich angrenzenden vorhandenen Bebauung würden die markanten (nicht festgesetzten) Einzelbäume entfallen.

Für den Wasserhaushalt und das örtliche Klima sowie den Lufthaushalt würden sich im Gesamtzusammenhang keine relevanten Veränderungen ergeben. Aus der Sicht des bahnbegleitenden öffentlichen Wanderweges würde sich angesichts des vorhandenen Walls zum Baugebiet das innerörtliche Landschafts- bzw. Ortsbild ebenfalls nicht verändern. Der Negativbescheid durch das Archäologische Landesamt und die erteilte Baufreigabe würde auch für die Ursprungsplanung gelten.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die (Mehr-)Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Lärmsituation für den Menschen werden nicht erforderlich.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Mehrversiegelung und nutzungsbedingte Flächeninanspruchnahme wird durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten der befestigten Bodenbeläge sowie die Festsetzung der überbaubaren Flächengröße begrenzt. Darüber hinaus soll der Oberflächenabfluss vor Ort zur Versickerung gebracht bzw. in ein Regenrückhaltebecken geführt werden. Damit werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gemindert.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind zur Vermeidung und Minimierung von grundsätzlichen Eingriffen in den Gehölzbestand die spezifischen Fällverbotsfristen im Sinne des § 39 (5) BNatSchG zwischen dem 01. März und dem 30. September zu berücksichtigen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Fristen für die Fällung von Gehölzen, die Räumung des Baufeldes und den Abriss der Garage notwendig.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Infolge der geänderten und erweiterten Festsetzungen kommt es zu zusätzlichen Eingriffen, für die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Davon betroffen sind sowohl das Schutzgut Boden durch die bauliche Erweiterung des Mischgebietes als auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den Verlust von festgesetzten Ausgleichsflächen und Gehölzen sowie eines geschützten Kleingewässers mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Ausgleichswirksam sind Baum- und Heckenpflanzungen sowie die festgesetzten Dachbegrünungen für die Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes anzurechnen, so dass lediglich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Kompensationsbedarf von 2.540 m<sup>2</sup> verbleibt. Für alle anderen Schutzgüter entsteht kein Ausgleichsbedarf.

Mit der Zuordnung von Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto im Bebauungsplan Nr. 110 (Flurstück 22/0, Flur 9, Gemarkung Ulzburg werden die verbleibenden Eingriffe der 2. Änderung des Bebauungsplans 47 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig ausgeglichen.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung bereits bestehender Planungsrechte handelt erübrigt sich eine Prüfung von Standortalternativen. Planungsalternativen beschränken sich auf die Ausgestaltung und Anordnung des Wohngebäudes sowie der Verkehrsflächen.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

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

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgte entsprechend des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht.

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange gemäß BNatSchG wurden anhand der Habitatausstattung und –eignung das (potenzielle) Vorkommen streng und besonders geschützter Arten gemäß BNatSchG abgeschätzt und Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG abgeprüft (vgl. GOFB, LP Jacob 2015).

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurde keine eigenständige Untersuchung durchgeführt, sondern aufgrund der gleichartigen Situation die schalltechnische Untersuchung aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 35, 9. Änderung durch LÄRMKONTOR GmbH (Juli 2012) herangezogen, in der u.a. die durch den Straßen- und Schienenverkehr der AKN verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet aufgezeigt und bewertet wurden. Darin wurden jeweils alle aktuell geltenden Gesetze, Verwaltungsvorschriften, Richtlinien und Regelvorschriften sowie alle verfügbaren projektbezogenen Quellen und Unterlagen berücksichtigt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Unter Voraussetzung der Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Änderung des B-Plans keine unvorhersehbaren Umweltauswirkungen zu erwarten, da die Beurteilungsgrundlagen den aktuell geltenden Gesetzen, Richtlinien und Vorschriften entsprechen. Maßnahmen zur Überwachung ergeben sich somit nicht.

## 4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufstellungsgrund für den Bereich der vorhabenbezogenen 2. Änderung des B-Plans 47 „Westlich Hamburger Straße“ (Bebauung hinter der Tankstelle) ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ca. 27 Wohneinheiten sowie zwei weiteren Doppelhäusern zu schaffen. Die derzeitigen baulichen Festsetzungen und Ausnutzungsziffern lassen diese Errichtungen nicht zu. Es erfolgt daher eine Erhöhung der Ausnutzungsziffern und Ausweitung von Mischgebietsflächen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des vorhandenen Walls an der AKN-Bahn werden private Grünflächen festgesetzt. Zur Verbesserung der Abschirmung soll auf dem vorhandenen Wall an der Westgrenze eine ca. 2 m hohe Schutzwand aufgebracht werden.

Die Umweltauswirkungen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, planungsrechtlichen Zulässigkeiten und Vorbelastungen des Plangebiets beurteilt. Die Festsetzung der Ausnutzungsziffern und die Gebietsausweitung führen dabei nicht zu einer wesentlichen Veränderung des bestehenden Zustandes, da der Ausnutzungsgrad sich nur vergleichsweise geringfügig erhöht. Infolgedessen sind im überwiegenden Teil die Umweltschutzgüter nicht betroffen, da nur vergleichsweise geringfügige Eingriffe durch die geänderten Festsetzungen vorbereitet werden.

Durch die Inanspruchnahme von Teilflächen der westlich gelegenen Ausgleichsflächen werden jedoch hier erstmalig unversiegelte Ausgleichsflächen beansprucht und mit dem Bau des Regenrückhaltebeckens geht ein gesetzlich geschütztes Kleingewässer verloren.

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeiten, den Ausschluss versiegelnder Oberflächenbeläge und die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Verbotsfristen für Gehölzfällungen, Baufeldräumung und den Gebäudeabriss getroffen. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung werden die quantitativen und qualitativen Anforderungen des Wasserhaushaltes auch weiterhin berücksichtigt.

Die für die Erschließungs- und Bauflächen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen gleichermaßen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen bei.

Der zusätzlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.540 m<sup>2</sup> wird im Zusammenhang mit dem Kompensationsüberschuss des gemeindlichen Ökokontos im Bebauungsplan Nr. 110 zugeordnet, so dass die zulässigen unvermeidbaren Verluste und Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden. Der Verlust von Einzelbäumen wird durch entsprechende Nachpflanzungen (8 Stück) auf dem Baugrundstück ausgeglichen.

Insbesondere mit den getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde das Planungskonzept soweit optimiert, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichendem Maße berücksichtigt wurden. Es ergaben sich keine wirklichen Planungsalternativen, die zu geringeren Umweltauswirkungen führen würden.

Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist nicht gegeben, da die wesentlichen Auswirkungen gutachterlich untersucht wurden und diese Untersuchungen mit Annahmen nach aktuellem Stand der Technik bzw. nach fachlichen Standards durchgeführt wurden.



## Zeichenerklärung:

— Grenze des Geltungsbereiches

### GEHÖLZE AUSSERHALB VON WÄLDERN

- Einzelbaum vermessen mit fortlaufender Nr. siehe Baumliste und Stamm- / Kronendurchmesser in m
  - Einzelbaum grob verortet mit fortlaufender Nr. siehe Baumliste und Stamm- / Kronendurchmesser in m
- AEi = Amerikanische Eiche    Ei = Eiche    SiWei = Silber-Weide  
 BPf = Blut-Pflaume    FAh = Feld-Ahorn    SZy = Scheinzypresse  
 Bu = Buche    SaWei = Sal-Weide    ZPa = Zitter-Pappel

Baum, geschützt nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Weidengebüsch außerhalb von Gewässern

Baumhecke

### BINNENGEWÄSSER

Tümpel, ges. geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

Zierteich

### SÜMPFE UND NIEDERMOORE

sonstiger Sumpf / feuchtes Weidengebüsch, ges. geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

### RUDERAL- UND PIONIERVEGETATION

ruderale Staudenflur frischer Standorte

Brombeerflur

### BIOTOPTYPEN IM ZUSAMMENHANG MIT BAULICHEN ANLAGEN

Garten, strukturarm

urbanes Ziergehölz

Einzelhausbebauung

sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung / Garage

sonstige Lagerfläche / Schotterfläche

Pflaster

### SONSTIGES

Lärmschutzwall

temporär wasserführende Mulde

## Anlage 2.4: Bestandsplan des Grünordnerischen Fachbeitrags zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)"

Auftraggeber:

Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Planbezeichnung:

**BESTAND** Stand: Mai 2016

M 1:500

gezeichnet: AK

bearbeitet: HR / DT

Plangrundlage: Vermessung Büro Patzelt (2015)

Datum: 30.06.2016

Planverfasser:

**LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB**

Freie Landschaftsarchitektin bdlA

Ochsenzoller Str. 142a  
22848 Norderstedt

Tel. 040/52 19 75 -0  
Fax 040/52 19 75 -10

info@LP-JACOB.de  
www.LP-JACOB.de



## **Anlage 2.3:**

# **Erläuterungsbericht des Grünordnerischen Fachbeitrags zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Westlich Hamburger Straße (Bebauung hinter der Tankstelle)“**

**der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg***



### **Auftraggeber:**

PSB GmbH  
Schäferkampsweg 6  
24558 Henstedt-Ulzburg

### **Verfasser:**

LANDSCHAFTSPLANUNG **JACOB**  
Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Ochsenzoller Str. 142 a  
22848 Norderstedt  
Tel.: 040 / 521975-0



### **Bearbeitung:**

Heidi Riecken, Dipl.-Ing.  
Dörte Thurich, Dipl.-Biol.

Stand: 30. Juni 2016

# INHALTSVERZEICHNIS

## Erläuterungsbericht

1	Planungsanlass .....	1
2	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	1
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	1
2.2	Reale Ausgangssituation und naturräumliche Gegebenheiten .....	2
2.3	Biotopbestand .....	4
2.3.1	Gehölze außerhalb von Wäldern .....	4
2.3.2	Gewässer .....	5
2.3.3	Sümpfe und Niedermoore .....	6
2.3.4	Ruderal- und Pioniervegetation .....	6
2.3.5	Biototypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen .....	7
2.4	Schutzkriterien .....	8
3	Eingriffssituation .....	9
3.1	Geplantes Vorhaben .....	9
3.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	9
3.3	Artenschutzrechtliche Prüfung .....	11
3.3.1	Biotop- und Habitatausstattung .....	11
3.3.2	Relevanzprüfung .....	12
3.3.3	Konfliktanalyse .....	15
3.3.4	Fazit .....	16
3.3.5	Weitere potenziell vorkommende besonders geschützte Tierarten .....	16
4	Maßnahmen von Natur und Landschaft .....	18
5	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	20
6	Planexterner Ausgleich .....	24
7	Grünordnerische Festsetzungen zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47, Henstedt-Ulzburg: .....	25
8	Pflanzenliste .....	28
9	Literatur- und Quellenverzeichnis .....	30

## Pläne

Bestand .....	M. 1 : 500
---------------	------------

## 1 Planungsanlass

Die Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* hat mit dem bestehenden rechtskräftigen B-Plans 47 sowie der 1. Änderung bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des unbebauten Geländes westlich der *Hamburger Straße*, südlich der Straße *Alter Burgwall* geschaffen. Mit der vorliegenden 2. Änderung sollen folgende wesentlichen Planungsziele verfolgt werden:

- stadtplanerische Nachverdichtung im Ortskern
- Neugestaltung der Baufelder für eine Mehrfamilienhausbebauung
- die Erhöhung der Bebauungsdichte und der Geschossigkeit sowie Festlegung einer max. Gebäudehöhe
- Neuordnung der Erschließung

In diesem Zusammenhang wird es zu projektbedingten Eingriffen aus Sicht von Natur und Landschaft kommen. Die im westlichen Randbereich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichsflächen, Kleingewässer) sind ebenfalls von der Planänderung betroffen.

Gemäß § 18 BNatSchG sowie § 1 (5) Zif. 7 und § 1a BauGB ist über die Belange von Natur und Landschaft im B-Plan zu entscheiden. Grundlage dafür bildet der Grünordnerische Fachbeitrag (GOFB), der zusammen mit dem B-Plan das Verfahren nach BauGB durchläuft. Dieser zeigt zum einen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) auf. Zum anderen benennt er Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, ermittelt die Intensität der durch die Eingriffe verursachten Beeinträchtigungen und die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (Abarbeitung der Eingriffsregelung).

Gleichzeitig wird im Rahmen des GOFB eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Darin werden zunächst eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten vorgenommen und dann für diese eine Konfliktanalyse hinsichtlich der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durchgeführt.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation, d.h. die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.47 ermöglicht derzeit bereits die Bebaubarkeit als Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,26 sowie 0,3 und 0,6. Als Bautypen

sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Geschossbau und Hausgruppen zulässig.

Zu den im zugehörigen Grünordnungsplan zum Ursprungsplan festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zählen im Änderungsbereich u.a.:

- die an der Westgrenze festgesetzte Maßnahmenfläche, die entsprechend als Brachfläche in der Nutzung zu extensivieren ist und durch die Anlage eines grundwasser-gespeisten Teiches zu ergänzen ist.
- Neuanlage von Gehölzsäumen im Übergang der Ausgleichsflächen zu den benachbarten Privatgärten
- Neuanlage und Bepflanzung von Knicks zwischen den vorhandenen bzw. künftigen Nutzungen (Tankstelle an der Hamburger Straße sowie AKN-Trasse)
- Pflanzung von Straßenbäumen
- Begrünung der Carports

## 2.2 Reale Ausgangssituation und naturräumliche Gegebenheiten

In der realen Ausgangssituation ist im 1. Änderungsbereich lediglich die Bebauung im Norden hergestellt, die verbleibenden Flächen liegen seit Jahren ungenutzt brach.

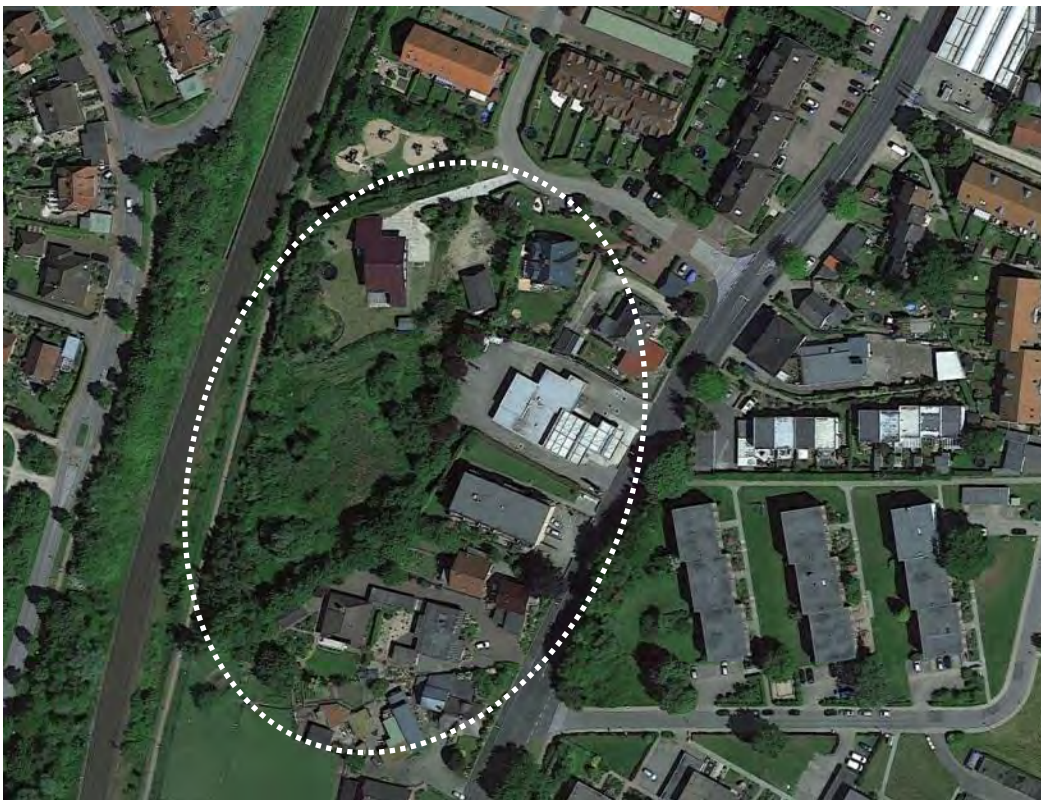


Abb. 1: Lage des Plangebietes (google earth, 11.06.2015)

Hinsichtlich des **Boden-/Wasserhaushaltes** wurden im Mai 2016 Baugrundaufschlüsse durchgeführt. Dabei steht im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses eine teilweise aufgefüllte Deckschicht aus Oberboden, humosen/torfigen Sanden und Torf bis in Tiefen von ca. 2,0 – 2,5 m unter Gelände an. In wie weit diese Böden aufgefüllt oder ggf. nur umgelagert sind oder natürliche humose Lagen enthalten, lässt sich nicht bei allen Proben, z.B. anhand von Ziegelresten, erkennen. Anschließend folgen überwiegend gut tragfähige Geschiebeböden und Sande, in die lokal dünne organische Schichten aus Torf/Torfmulde eingelagert sind. Die anstehenden Böden haben abgesehen von den anthropogenen Auffüllungen grundsätzlich eine mittlere Ertragsfähigkeit, ein mittleres Retentionsvermögen für Wasser, zudem auch eine mittlere Filter- und Pufferfähigkeit bzgl. Nähr- und Schadstoffen. Die Lebensraumfunktion der Böden ist frisch. Der südwestliche Bereich hebt sich insofern ab, indem hier in einem Tümpel temporär Wasser ansteht. Trotz des erhöhten Reliefs im Kern des Änderungsbereiches besteht für die Flächen des Plangebietes nur eine geringe Wasser- und eine sehr geringe Winderosionsgefährdung.

Wasserstände wurden in unterschiedlichen Tiefen bei ca. 1,5 – 2,5 m unter Gelände angetroffen. Es ist dem Anschein nach von Grundwasser auszugehen, der Bemessungswasserstand liegt bei NN + 27,0 m. Bei hochgelegenen stauenden Böden, z. B. Geschiebelehm, kann der Grundwasserstand zusätzlich von Stauwasser bis in Höhe des Geländes überlagert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem Baugelände nicht oder nur in geringem Maße oberflächlich möglich, solange die Böden nicht wassergesättigt sind. Die großräumige Grundwasserfließrichtung ist Richtung Südwesten gerichtet.

Im Plangebiet existiert im südwestlichen Grundstücksbereich ein Oberflächengewässer (Tümpel), der vermutlich grundwassergespeist sind. Diese unterliegt als naturnahes Kleingewässer dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG.

Aus Sicht des örtlichen **Klimas** ist die überplante Fläche dem Offenland-Klimatyp zuzuordnen. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang kommt den Flächen jedoch nur eine lokalklimatische Bedeutung zu. Die vorhandenen Gehölze besitzen kleinräumig eine klimatisch wirksame Ausgleichsfunktion.

Das **Landschafts- und Ortsbild** des betrachteten Landschaftsausschnitts ist durch randliche Baumgruppen und die Unbebautheit der Flächen inmitten vorhandener Siedlungsflächen geprägt. Die überplante Fläche ist jedoch nicht einsehbar, nach Westen westlich trennt ein bewachsener Wall das Gebiet zur angrenzenden AKN-Bahn und zum Fußweg, im Osten liegen gemischte bebaute und genutzte Privatgrundstücke an. Nördlich trennt ebenfalls ein bewachsener Wall das Gebiet zum benachbarten bebauten Grundstück

Wegen der geringen Größe und der fehlenden Zugänglichkeit der Brachflächen hat die Fläche selbst keine besondere Bedeutung für die **Erholungseignung**.

## 2.3 Biotopbestand

Die Darstellung der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen erfolgt auf Grundlage einer Bestandskartierung vom 4. November 2015. Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach der Kartieranleitung für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein (LLUR 2015). Die Ergebnisse sind im Bestandsplan dargestellt.

Bei einer weiteren Begehung im März 2016 wurde festgestellt, dass ein Großteil des Plangebietes bereits vom Gehölzbewuchs befreit wurde und die Fläche, abgesehen von größeren Einzelbäumen geräumt und gemäht wurde. Die Darstellungen im Bestandsplan wurden nicht geändert. Es erfolgt jedoch eine aktuelle textliche Beschreibung, die durch eine abschließende Kartierung mit einer Aufnahme von Pflanzenarten Hauptvegetationsperiode am 25. Mai 2016 gestützt wird.

### 2.3.1 Gehölze außerhalb von Wäldern

Einzelbäume wurden zum Teil durch einen Vermesser in ihrer Lage genau erfasst. Innerhalb des Plangebietes sind dies vor allem Bäume am östlichen Plangebietsrand. Im südlichen Bereich steht eine Baumgruppe mit zwei Stiel-Eichen, einer Amerikanischen Eiche (Rot-Eiche), eine Silber-Weide sowie einer Zitter-Pappel, weiter nördlich kommen weitere Einzelbäume vor (Blut-Pflaumen, Buche). Im Gehölz auf dem Wall zu den AKN-Gleisen an der nordwestlichen Grenze stehen einzelne Feld-Ahorne. Die Bäume im Plangebiet besitzen mit Stammdurchmessern bis maximal 50 cm keinen landschaftsprägenden Charakter und eher eine untergeordnete Bedeutung.



**Durchgewachsene Baumhecke aus Hainbuchen**

Jungwuchs vorhanden. Insbesondere kommt es zu einem erneuten Aufkommen von Sal-Weide.

Auf der östlichen Plangebietsgrenze schirmt weiterhin eine durchgewachsene Hecke aus Hainbuchen die Fläche vor der angrenzenden Bebauung ab (HFb – Baumhecke).

Weidengebüsche (HBw), die sich durch eine fehlende Nutzung selbst angesiedelt haben, befinden sich inselartig auf der gesamten Fläche. Nach der Rodung der Fläche im März 2016 sind diese allerdings im zentralen Bereich nur noch als

### 2.3.2 Gewässer



**Zierteich auf dem angrenzend liegenden Grundstück**

Es sind zwei Gewässer im und angrenzend an das Plangebiet vorhanden. Auf dem nordwestlichen, bebauten Nachbargrundstück befindet sich ein größerer Gartenteich (FXz – Zierteich), der zur Rasenkante mit einer Felssteinböschung eingefasst ist und mit teilweise Röhrichten aus Zierarten bepflanzt wurde, ansonsten aber, auch durch die südlich und östlich liegenden Gehölze, relativ naturnah ist. Der Teich ist eutrophiert und besitzt in der Wasserfläche dichte Algenwatten. Auf der Wasserfläche befindet sich eine Schwimmblattzone aus Teichrosen. Am Ufer stehen Röhrichte u.a. aus Breitblättrigem Rohrkolben und Ästigem Igelkolben, teilweise sind Flutrasen vorhanden.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein temporär austrocknendes Kleingewässer (Tümpel - FK/fa) im südwestlichen Bereich in einer Senke. Aufgrund bindiger Bodenschichten kommt es hier nach längeren Regenereignissen zu einer Wasserstauung. Das Gewässer erstreckt sich entlang des Wallfußes des westlich liegenden Walles und ist teilweise mit Flutrasen überwachsen. Größere Bereiche zeigten sich im März 2016 nach der Räumung des Plangebietes als offene Wasserfläche. Im Mai war der Tümpel bereits weitgehend ausgetrocknet und durch Flutrasen mit Flutendem Schwaden (*Glyceria fluitans*) in der Sohle geprägt. Der Tümpel wird in einem Biotopkomplex mit dem südlich liegenden Grauweidengebüsch als „Sumpf“ im Bestandsplan dargestellt. Der Biotopkomplex ist gem. § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützt.



**Tümpel am Wallfuß (Aufnahme im März 2016)**

Im Plangebiet selbst befindet sich ein temporär austrocknendes Kleingewässer (Tümpel - FK/fa) im südwestlichen Bereich in einer Senke. Aufgrund bindiger Bodenschichten kommt es hier nach längeren Regenereignissen zu einer Wasserstauung. Das Gewässer erstreckt sich entlang des Wallfußes des westlich liegenden Walles und ist teilweise mit Flutrasen überwachsen. Größere Bereiche

zeigten sich im März 2016 nach der Räumung des Plangebietes als offene Wasserfläche. Im Mai war der Tümpel bereits weitgehend ausgetrocknet und durch Flutrasen mit Flutendem Schwaden (*Glyceria fluitans*) in der Sohle geprägt. Der Tümpel wird in einem Biotopkomplex mit dem südlich liegenden Grauweidengebüsch als „Sumpf“ im Bestandsplan dargestellt. Der Biotopkomplex ist gem. § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützt.

Die den Biotopkomplex begrenzenden Böschungen sind mit Brombeeren und Ruderalarten mittlerer Standorte bewachsen.

### 2.3.3 Sümpfe und Niedermoore

Der oben beschriebene Tümpel setzt sich nach Süden als feuchtes Grauweidengebüsch (*Salix cinerea*) in der Senke am Wallfuß fort. Diese Senke zeigte sich im März insgesamt wassergefüllt, war aber im Mai 2016 bis auf eine minimale Restwasserfläche ausgetrocknet.



Südliche Fortsetzung des Tümpels mit Grauweidengebüsch, temporär wassergefüllt

Im Gegensatz zu dem Tümpel ist der südliche Bereich durch die Grauweidengebüsche beschattet und weitgehend frei von krautiger Vegetation. Von den randlichen Böschungen wachsen Brombeeren (Armenische Brombeere, Schlitzblättrige Brombeere) in die Senke ein. Im Zusammenhang mit dem Tümpel ist der Biotopkomplex gesetzlich geschützt.

### 2.3.4 Ruderal- und Pioniervegetation

Die zentrale Fläche ist mit einer hochwüchsigen Ruderalflur frischer Standorte (RHm) bewachsen, die sich aus längerer Brachezeit entwickelt hat und in Teilbereichen vollständig von Brombeerfluren (RHr) dominiert wird.

Auf der Fläche zeigen Pioniergehölze (u.a. Sal-Weide, Ohrchen-Weide, Grau-Weide, Birken, Feld-Ahorn, Zitter-Pappeln, Schwarz-Erle, Rosengebüsche) die fortschreitende Sukzession zu Vorwaldstadien an. Innerhalb der weitgehend brombeer- und gehölzfreien Ruderalflur sind größere Bereiche mit Kanadischer Goldrute und Rainfarn bewachsen, weiterhin kommen Giersch, Steinklee, Jacobs-Kreuzkraut, Tüpfel-Johanniskraut, Spitzwegerich, Rainfarn, Stink-Storchschnabel, Gemeiner Beifuß, Stumpfbältriger Ampfer, Glatthafer, Acker-Kratzdistel, Steinklee, Gemeine Quecke, Land-Reitgras, Nachtkerze, Kriechender Hahnenfuß, Flatter-Binse, Wiesen-Klee, Wiesen-Lieschgras, Knäuelgras, Acker-Schachtelhalm, Große Brennessel, Huflattich, Rotes Straußgras, Acker-Winde, Behaarte Segge, Vogel-Wicke, Große Sternmiere, Krauser Ampfer, Wolliges Honiggras vor.

Offensichtlich führen in Teilbereichen lehmige Untergründe zu einer partiellen Staunässe. Darauf deuten das Vorkommen der feuchtigkeitszeigenden Wald-Simse, Gewöhnlicher Gilbweiderich, Rohr-Glanzgras und Erlen-Jungwuchs hin. Das



Vorkommen eines Exemplars der in Schleswig-Holstein sehr seltenen Hänge-Segge (*Carex pendula*) ist vermutlich auf eine gärtnerisch Anpflanzung zurückzuführen.



**Ruderalflur frischer Standorte, Blick vom Wall nach Süden**

Flatter-Binse, Kleb-Labkraut, Acker-Kratzdistel und Behaartes Weidenröschen.

Größere Bereiche werden von der weit verbreiteten und aus dem Kaukasus eingewanderten Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) eingenommen, die mit ihren Lianen diese Bereiche undurchdringlich macht. Die Brombeerfluren (RHr) sind vor allem nach der Rodung der Fläche in der südlichen Ecke des Grundstücks bestandsbildend und führen zu einer Unterdrückung aller weiteren Arten.



**Brombeerflur im südlichen Bereich**

Im Gegensatz zu dem nördlichen Teilbereich wird die Ruderalflur nach Süden etwas artenärmer und wird durch hohe und konkurrenzkräftige Stauden und Gräser dominiert. Hier sind die vorherrschenden Arten Große Brennessel, Kanadische Goldrute, Schmalblättriges Weidenröschen, Wiesen-Fuchschwanz, zerstreut auch Rohrglanzgras und Gewöhnlicher Gilbweiderich als Feuchtezeiger,

Darüber hinaus wurden auch einzelne Exemplare der Schlitzblättrigen Brombeere (*Rubus laciniatus*) aufgenommen. Beide Arten sind als Neophyten in Schleswig-Holstein eingewandert, nicht gefährdet und weit verbreitet. Eine besondere Verantwortlichkeit Schleswig-Holsteins für ihren Bestand ist nicht gegeben.

### 2.3.5 Biototypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen

Das nordwestlich liegende Grundstück ist bebaut. Der Garten ist durch größere Rasenflächen, abgesehen von dem Teich, relativ strukturarm.

Insbesondere am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes kommen dichte, mit Ziergehölzen durchsetzte Gebüsche und Gehölze vor. Im Zusammenhang mit dem Wall bewirken sie eine Abschirmung nach Westen zum Fußweg und den Bahngleisen. Im Südwesten fallen vor allem durchgewachsene Sanddorngebüsche auf, die sich in die Ruderalfluren vom Wall ausbreiten. Weitere durch Zierarten (u.a. Runzelblättriger Schneeball, Wacholder, Rhododendron, Fichten, Cotoneaster, Essigbaum, Hartriegel, Scheinzypressen) geprägte Gebüsche und Gehölze liegen an der nördlichen Zufahrt und im westlichen Bereich zu dem Fußweg an den Gleisen. Thuja-Schnitthecken fallen auch in diese Kategorie und liegen abschnittsweise am östlichen Rand des ruderalisierten Grundstücks.

Eine Lager-/Schotterfläche (SLy) befindet sich im Nordosten des Plangebietes im Bereich der Garagen (Sly), die Fläche ist weitgehend vegetationsfrei und der Boden teilversiegelt.

## 2.4 Schutzkriterien

Der Grünbestand des Plangebietes wurde im November 2015 auf der Grundlage des Vermessungsplans kartiert und im Bestandsplan (Vorabzug) dokumentiert. Neben der Darstellung der Biotoptypen wurde für den Baumbestand der Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg* festgestellt. Die Erfassung und Bewertung des Baumbestandes stellt gegenwärtig jedoch keine baumgutachterliche Einschätzung dar, sondern die getroffenen Einstufungen in die entsprechenden Bewertungskriterien erfolgten lediglich durch Inaugenscheinnahme unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungskriterien des B-Plans.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der maßgebliche wertvolle Baumbestand entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet. Dabei handelt es sich um Einzelbaumexemplare und Baumgruppen.

Aus dem Rechtsplan des B-Plans 47 ist zudem die vorhandene festgesetzte Gehölzanpflanzung an der Westseite des Tankstellengrundstücks planerisch zu berücksichtigen.

Für alle geschützten Bäume gilt, dass nicht nur ihr Fällen, sondern auch alle Handlungen verboten sind, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der betreffenden Bäume führt. Ferner sehen die Naturschutzgesetze einen allgemeinen Schutz der Pflanzen und Tiere **in § 39 Abs. 5 BNatSchG vor.**

Im Plangebiet ist ein gesetzlich geschützter Biotop vorhanden. Der Tümpel im südwestlichen Zipfel des Plangebietes ist als Kleingewässer gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützt. Näheres ist in der Biotopverordnung (Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope) vom 22. Januar 2009 in § 1 Nr. 7 beschrieben. Hiernach sind dauerhafte, naturnahe Kleingewässer mit zumindest zeitweiliger Wasserführung und einer Mindestgröße von 25 qm gesetzlich geschützt. Der Zierteich unterliegt keinem gesetzlichen Biotopschutz.

### **3 Eingriffssituation**

#### **3.1 Geplantes Vorhaben**

Die 2. Änderung des B-Plans 47 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Plangebietes als Mischgebiet. Es werden ausschließlich Mischgebietsflächen festgesetzt, die GRZ beträgt für die unbebauten Flächen 0,4. Die bauliche Ausnutzung auf dem vorhandenen Tankstellengrundstück bleibt unverändert mit einer GRZ 0,6. Die üblicherweise zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % ist nicht ausgeschlossen.

Das nach dem städtebaulichen Konzept geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus liegt im südlichen Änderungsbereich, die Terrassen und Balkone sind westlich bzw. südwestlich ausgerichtet, auf der östlichen Gebäudeseite liegen die Hauseingänge. Die zulässige Gebäudehöhe liegt bei max. 9,5 m. Vom Alten Burgwall kommend, erfolgen auf dieser Seite auch die private Erschließung, die Zufahrt zur Tiefgarage und die Unterbringung oberirdischer Stell- und Parkplätze. Die geplante Tiefgarage liegt überwiegend unter dem Gebäude. Im nördlichen Plangebiet ist die Errichtung von 2 Doppelhäusern mit einer max. Gebäudehöhe von 6,5 m ermöglicht.

Das Oberflächenwasser wird oberirdisch über Mulden, Rigolen und oberflächennahe Rohrleitungen der westlich des Mehrfamilienhauses gelegenen Regenrückhalte-einrichtung zugeführt, das in Nord-Süd-Ausrichtung zunächst als Mulde ausgeführt ist und dann in ein Rückhaltebecken mündet. Die Notüberlaufleitung wird mit Anschluss an die Drainageleitung DN 200 am angrenzend verlaufenden Wanderweg hergestellt.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens und des vorhandenen Walls an der AKN-Bahn werden private Grünflächen festgesetzt.

Zur Verbesserung der Abschirmung soll auf dem vorhandenen Wall an der Westgrenze eine ca. 2 m hohe Schutzwand aufgebracht werden.

#### **3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die 2. Änderung des B-Plans 47 bereitet entsprechende Eingriffe vor.

Für die Festsetzung von Bauflächen, die nach dem geltenden B-Plan zulässig sind, sind gemäß die Vorschriften der Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn sie eine darüber hinausgehende Bebauung ermöglichen.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild sind durch die Planänderungen in unterschiedlichem Maß betroffen:

Für das Schutzgut **Boden** ergeben sich eine Mehrversiegelung infolge einer größeren baulichen Ausnutzung und eine Erstinanspruchnahme von Nicht-Bauflächen (Grünflächen/Ausgleichsflächen). Teilweise sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch die bestehenden Ablagerungen und Deckschichten bereits überformt. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUR)<sup>1</sup> nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Versiegelungsbedingt erhöht sich der **Oberflächenabfluss** weitergehend. Die Entwässerung erfolgt über Teilversickerung und Rückhaltung im Plangebiet. Qualitative Gefährdungen des Grundwassers werden für die Nutzungen nicht prognostiziert. Durch die Inanspruchnahme der am Westrand ehemals festgesetzten Ausgleichsflächen (Brachfläche und Kleingewässer) zugunsten des Baus des Regenrückhaltebeckens und der Mulden wird das vorhandene geschützte Kleingewässer komplett beansprucht und umgebaut.

Auf die Schutzgüter **Klima** und **Luft** haben die Mehrversiegelungen keine relevante Auswirkung, zumal sich die insgesamt baulich überplanten Flächen nur vergleichsweise geringfügig vergrößern.

In Bezug auf das Schutzgut **Arten- und Biotope** ist grundsätzlich mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der weitergehenden Bebauung zu rechnen. Mit den überplanten planungsrechtlich bestehenden Bauflächen sind gemäß Runderlass MI/MELUR jedoch vorwiegend solche mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Durch die Ausweitung der Feuerwehrezufahrt vom Tankstellengelände geht ein ca. 40 m<sup>2</sup> großer vorhandener Gehölzbestand verloren, der entsprechende Ersatzpflanzungen erfordert.

Zudem wird weitergehend als bisher der vorhandene Wall an der AKN-Bahn mit der Aufstellung einer 2 m hohen Sichtschutzwand auf der vorhandenen bewachsenen Wallkrone versehen. Hierdurch finden baubedingte Gehölzverluste statt.

Durch die Ausweitung der Mischgebietsflächen auf bisher festgesetzten Grünflächen mit Ausgleichsmaßnahmen tritt neben dem Verlust eines etwa 200 m<sup>2</sup> großen, gesetzlich geschützten Kleingewässers der Fortfall einer ausgleichswirksam festgesetzten, aber noch nicht angelegten Maßnahmenfläche für den Naturschutz auf einer Fläche von 2.085 m<sup>2</sup> ein. Mit diesem Verlust an Gewässer- und Brachflächen gehen Teil-Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz verloren.

Vorhabensbedingte Verluste von markanten und geschützten Einzelbäumen treten an der südöstlichen Grenze für zwei Stiel-Eichen (jeweils 0,4/12,5 Stamm-/Kronendurchmesser in m) sowie eine Rot-Eiche 0,25/9 Stamm-/Kronendurchmesser in m) ein. Für diese Bäume sowie die benachbarten Zitter-Pappel und Silber-Weide bleiben die potenziellen Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch die heran-

---

<sup>1</sup> Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9. Dezember 2013

rückende Bebauung weiterhin bestehen, so dass auch wie bereits in der 1. Änderung des B-Plans und im Ursprungsplan auf ein Erhaltungsgebot verzichtet wird. Die Verluste sind durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Die zu schützende Buche auf dem Grundstück der Tankstelle befindet sich innerhalb des flächig zu erhaltenden Gehölzbestandes und ist damit entsprechend nicht betroffen.

Das **Landschaftsbild** erfährt keine relevanten Veränderungen. Das **Ortsbild** ist insofern betroffen, als dass sich der Wall entlang des Fußweges an der AKN-Bahn durch die zusätzliche Aufstellung einer Sichtschutzwand um 2 m erhöht.

Die **Artenschutzbelange** und damit die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, d.h. die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, werden für die relevanten Fledermausarten und Brutvögel nachfolgend abgeprüft.

### **3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans 47 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die potenziellen sowie nachgewiesenen Pflanzen- und Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Die Ermittlung des betroffenen Artenspektrums erfolgt mittels einer Potenzialanalyse. Grundlage dafür bildet die Biotop- und Habitatausstattung des Plangebietes, die im November 2015 in Verbindung mit einer weiteren Begehung im März 2016 ermittelt wurde. Während der Biotopkartierung wurde auch auf potenzielle Lebensstätten von Tieren ein besonderes Augenmerk gelegt (Höhlungen, Altbäume, Horste bzw. Nester). Weiterhin werden verfügbare Literaturdaten zum Vorkommen von Tierarten im Untersuchungsraum ausgewertet und diese mit dem vorhandenen Lebensraumspektrum im Plangebiet abgeglichen.

#### **3.3.1 Biotop- und Habitatausstattung**

Eine Beschreibung des Biotopbestandes erfolgt unter Kapitel 2.3.

Das Untersuchungsgebiet wird von einer ungenutzten Brachfläche eingenommen, die bereits stark mit Brombeeren und Gehölzanflug von Weiden verbuscht ist. Nach Westen begrenzt ein ruderalisierter Wall das Plangebiet. Östlich stockt eine zur Baumhecke durchgewachsene Hainbuchenreihe. Ein prägender Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Einzelne Bäume (Blutpflaume, Eiche, Buche) mit Stammdurchmesser bis zu 0,5 m befinden sich an der Ostseite und können bei der Realisierung des Vorhabens voraussichtlich nicht erhalten werden. Eine

Nachkartierung im März 2016 zeigte allerdings, dass der überwiegende Gehölzbewuchs und das Ruderalgebüsch aus Brombeeren im Rahmen der gesetzlich erlaubten Frist vorangehend entfernt wurden. Das Baufeld wurde außerdem komplett gemäht.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine wassergefüllte Mulde / Tümpel.

Die Fläche besitzt durch das Vorkommen von weit verbreiteten, ungefährdeten Biototypen mit geringer Empfindlichkeit und der Lage im bebauten Bereich der Gemeinde überwiegend eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Die Fläche ist aber von einer faunistischen Bedeutung als Trittsteinbiotop im städtischen Bereich insbesondere für siedlungsangepasste, unempfindliche und ungefährdete Fledermäuse, Vögel, Heuschrecken, Hautflügler und Schmetterlinge. Weiterhin kann auch ein Vorkommen von verbreiteten Amphibienarten wie Grasfrosch oder Erdkröte an dem Kleingewässer im südwestlichen Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, jedoch ist die Ausprägung durch den dichten Brombeerbewuchs am Rand des Gewässers suboptimal.

### **3.3.2 Relevanzprüfung**

In der Relevanzprüfung werden diejenigen Arten dargestellt, die hinsichtlich der Wirkungen vom Vorhaben betroffen sind. Die Verbotstatbestände sind für alle europarechtlich streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für alle europäischen Vogelarten zu prüfen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Für die relevanten Arten wird anschließend eine Konfliktanalyse durchgeführt, um zu prüfen, inwieweit eine Betroffenheit der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 und 5 vorliegt. Für das Vorhaben werden lediglich die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet. Für alle anderen streng geschützten Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen im Plangebiet durch deren Habitatansprüche, Verbreitungsgebiete und bekannte Vorkommen im Land Schleswig-Holstein ausgeschlossen werden. Weiterhin sind auch keine streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet aufgenommen worden oder zu erwarten.

Neben der Begutachtung der Habitatausstattung sind für den Ausschluss aller weiteren Arten (-gruppen) außer Fledermäusen und Vögel die in den Literaturangaben verwendeten Verbreitungsangaben ausgewertet worden. Die entsprechenden Literaturangaben finden sich im Anhang.

Neben den näher zu betrachtenden Artengruppen Fledermäuse und Vögel wird im Folgenden begründet, warum ein Vorkommen einiger eher weit verbreiteter streng geschützter Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie ausgeschlossen bzw. unwahrscheinlich ist.

Ein Vorkommen des im Mulm von alten Bäumen lebenden und streng geschützten Käfers *Eremit* ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da entsprechende geeignete Bäume

mit Höhlungen und Mulm nicht vorhanden sind. Der Baumbestand ist überwiegend jünger und besitzt keine Höhlungen. Ein Nachweis des Eremiten im Bereich Henstedt-Ulzburg fehlt bislang, einzelne Exemplare bzw. Hinweise auf den Käfer sind jedoch im Norden von Hamburg und in der Nähe von Barmstedt gefunden worden (vgl. TOLASCH & GÜRLICH 2015). Vorrangig ist der Eremit in Schleswig-Holstein in alten Eichen anzutreffen (MELUR 2012, Jagd- und Artenschutzbericht).

Für die Schmetterlingsart *Nachkerzenschwärmer* fehlen entsprechende Futterpflanzen im Gebiet, außerdem ist auch die Ausprägung der Biotoptypen nicht optimal. Weiterhin liegt die geografische Verbreitung dieser Art weiter im Süden. Sporadische Vorkommen der lokal sehr variierenden Arten wären allerdings bei einem Vorhandensein entsprechender Habitats nicht ausgeschlossen.

Für die streng geschützte *Haselmaus* liegt das Verbreitungsgebiet außerhalb des Plangebietes (BORKENHAGEN 2011). Weiterhin erfüllen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Hecken aufgrund ihrer Lage im innerstädtischen Zusammenhang sowie auch ihrer Ausprägung nicht die Habitatansprüche dieser Art.

Ein Vorkommen von streng geschützten *Amphibien* ist aufgrund der entsprechenden Verbreitungsangaben ausgeschlossen. Weiterhin befindet sich nur eine sporadisch mit Wasser gefüllte Senke im Plangebiet, die in ihrer Ausprägung als Habitat für streng geschützte Amphibien nicht in Frage kommt. Diese gilt auch für alle streng geschützten Libellenarten. Ein Vorkommen von „lediglich“ besonders geschützten Amphibien oder Libellen ist hingegen nicht ausgeschlossen.

Für die *Zauneidechse* als streng geschützte Reptilienart befinden sich keine geeigneten Habitats im Plangebiet, da es der Fläche an offenen und trockenen Strukturen mangelt.

Alle weiteren nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten sind im Plangebiet aufgrund ihrer geografischen Verbreitung nicht zu erwarten.

### **Fledermäuse**

Alle Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und werden im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) als streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse aufgeführt.

Im Stadtgebiet sind vorrangig an den Menschen angepasste Arten wie die Breitflügel-fledermaus und die Zwergfledermaus zu erwarten. Weiterhin könnten auch Arten, die ihre Habitats in den umgebenden Wäldern besitzen auf Jagd- oder Transferflügen vorkommen (z.B. Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Braunes Langohr).

Bei der Ortsbegehung wurden keine Bäume mit einer Eignung als Quartier für Fledermäuse entdeckt. Ältere Bäume mit Höhlungen oder größeren Spalten fehlen im Plangebiet. Es konnten keine hochwertigen Strukturen wie z. B. Spechthöhlen oder ausgefallte Astlöcher registriert werden, die eine hohe Eignung als Quartierstandort für Fledermäuse aufweisen. Generell kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass

kleinere Ritzen oder Spalten in Bäumen als temporär genutzte Tagesquartiere genutzt werden. Dies ist bei dem Zeitpunkt der Fällung der Bäume im östlichen Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen.

Gebäude mit einer Quartierseignung für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Im nördlichen Bereich steht lediglich eine Garage, die auch im Zuge des Vorhabens entfernt wird, jedoch keine für Fledermäuse relevanten Strukturen besitzt.

Die Eignung des Plangebietes als Jagdgebiet für Fledermäuse ist aufgrund der Struktur und der Größe gering. Ausgeprägte Flugstraßen mit lokal entsprechend hohen Aktivitäten von zielgerichtet fliegenden Fledermäusen sind im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht zu erwarten. Die Lebensraumeignung für Fledermäuse ist im Plangebiet daher insgesamt nur gering.

### Brutvögel

In der folgenden Tabelle werden die potenziell vorkommenden Arten des Untersuchungsgebietes aufgeführt:

Gruppe (Gilde)	Arten
Brutvögel menschlicher Bauten	Star, Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling
Gehölzfreibrüter	Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Elster, Gartengrasmücke, Gimpel, Grünling, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Misteldrossel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Wintergoldhähnchen, Zaunkönig
Gehölzhöhlenbrüter	Blaumeise, Buntspecht, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Grauschnäpper, Kohlmeise, Star, Tannenmeise
Bodenbrüter und Brutvögel bodennaher Staudenfluren	Rotkehlchen, Fitis, Zilpzalp

Alle potenziell vorkommenden Vogelarten sind ungefährdet und befinden sich in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand. Es sind Arten, die auch im Siedlungsbereich vorkommen können und hier vorwiegend in den Gehölzen oder den bodennahen Staudenfluren nisten. Gebäudebrütende Arten können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht wahrscheinlich, da nur eine Garage mit Walmdach ohne Fassadenbegrünung im Plangebiet vorhanden ist.

Der überwiegende Anteil der potenziell vorkommenden Arten zeigt keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum. Durch die Lage im Innenbereich mit bereits vorhandener Bebauung ist nur mit Arten zu rechnen, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind und sich bezüglich der akustischen und visuellen Störungen unempfindlich zeigen. Das Plangebiet hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeiten. Eine Bedeutung als Rastgebiet ist wegen der sehr geringen Flächengröße und der Lage im Siedlungskontext unwahrscheinlich.



### 3.3.3 Konfliktanalyse

#### Fledermäuse

Gemäß der Relevanzprüfung können essentielle Quartiere für Fledermäuse im Plangebiet ausgeschlossen werden. Einzelne Tagesquartiere sind potenziell in kleineren Spalten des Baumbestands möglich, jedoch unwahrscheinlich, da an den Bäumen keine entsprechenden Strukturen festgestellt wurden.

Gemäß § 39 (5) BNatSchG - hat die Rodung vorhandener Gehölzbestände vor Beginn der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattzufinden. Während der Zeit vom 01. März bis zum 30. September ist das Entfernen von Gehölzen zu unterlassen. Die hier vorkommenden oder potenziell betroffenen Fledermausarten befinden sich in dieser Zeit noch in den Winterquartieren oder auf den Migrationswegen, eine Gefahr der Verletzung oder Tötung von Individuen ist daher nicht gegeben (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“).

Durch die Wirkfaktoren des Vorhabens ist nicht von signifikant höheren Störungen auszugehen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen könnte (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG „Störungsverbot“).

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Beschränkung der Gehölzentnahmen erfolgt die Zerstörung potenzieller Ruhestätten zu einer Zeit, wo keine Nutzung durch Fledermäuse stattfindet. Aufgrund der sehr wenigen geeigneten Strukturen sowie der festgestellten geringen Nutzung des Eingriffsbereiches durch Fledermäuse ist eine signifikante Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht zu erwarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Verbot der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten“).

#### Brutvögel

Gemäß der Relevanzprüfung sind im Plangebiet überwiegend Gehölz- und Gebüschbrüter sowie bodennah brütende Vogelarten in Staudenfluren zu erwarten.

Eine Tötung von flugunfähigen Jungtieren bzw. Gelegen ist bei der Entfernung oder Zerstörung von deren Neststandorten während der Brut- und Aufzuchtzeit möglich. Für die Vogelarten, die in Gehölzen brüten, gelten die gesetzlich festgelegten Fällungsfristen gem. § 39 (5) BNatSchG. Daher ist während der Zeit vom 01. März bis zum 30. September das Entfernen von Gehölzen zu unterlassen. Bei der Räumung des Baufeldes, in dem sich jüngere Gehölze, Brombeeren und Staudenfluren befinden, könnten auch hier brütende Vogelarten getötet oder verletzt werden. Somit sollte die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vorgenommen werden. Diese ist allerdings bei den hier zu erwartenden Arten bis zum August abgeschlossen (mögliche Räumungszeit des Baufeldes: 1.8. bis 14.3.). Sofern sich nicht Hinweise auf ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten auf oder an der Garage ergeben, ist ein ganzjähriger Abriss möglich. Die Garage sollte daher vor einem Abriss innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit auf gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden (§ 44

Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG „Tötungsverbot“).

Die potenziell vorkommenden Arten sind als Kulturfolger an die Störungen durch den Menschen angepasst bzw. dementsprechend unempfindlich. Die baubedingten und betriebsbedingten zusätzlichen Störungen des Vorhabens führen nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten, da sie durch die Vorbelastungen des Gebietes (Störungen durch Siedlung, Verkehr) daran gewöhnt sind. Während der Bauzeit mit höheren akustischen und optischen Störungen wäre ein Ausweichen in benachbarte Flächen möglich (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG „Störungsverbot“).

Durch das Vorhaben werden Einzelbäume und (Ruderal-) Gebüsch sowie auch Staudenfluren als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für weit verbreitete kulturfolgende Vogelarten, die sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, entfernt. Durch das Vorkommen weiterer Siedlungsgehölze in der Umgebung ist ein Ausweichen langfristig möglich. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang für diese Arten weiterhin erhalten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG „Verbot der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten“).

### **3.3.4 Fazit**

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen. Eine Relevanz ergibt sich für Fledermäuse und Brutvögel. Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

- Fällung der Gehölze bzw. Bäume **gem. § 39 (5) BNatSchG** nicht im Zeitraum vom 15.3. bis zum 30.9.
- Räumung des Baufeldes nicht im Zeitraum vom 15.3. bis zum 31.7.
- Abriss der Garage innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln nur nach vorheriger Begutachtung.

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

### **3.3.5 Weitere potenziell vorkommende besonders geschützte Tierarten**

Eine artenschutzrechtliche Prüfung unter Berücksichtigung der §§ 44 und 45 BNatSchG erfolgt in Kapitel 3.3. Bei Eingriffsvorhaben beschränkt sich das abzurufende Spektrum, wie dort näher erläutert, auf die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten.

Darüber hinaus ist eine Reihe weiterer Tierarten im Plangebiet zu erwarten, die teilweise besonders geschützt nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG sind.

**Säugetiere:**

alle Arten sind mit Ausnahme einiger jagdbarer Arten und Schädlinge besonders geschützt

- vorkommen können Igel, Maulwurf, Eichhörnchen, Kaninchen, Reh, Fuchs etc.

**Amphibien:**

alle Arten sind besonders geschützt

- in dem Tümpel des Plangebietes ist ein Vorkommen weit verbreiteter Amphibienarten nicht ausgeschlossen, jedoch ist keine besonders hohe Eignung des Gewässers durch seine Struktur sowie eine nur kurzzeitige temporäre Wasserführung gegeben

**Reptilien:**

alle Arten sind besonders geschützt

- aus dieser Gruppe wäre z.B. ein Vorkommen von z.B. Waldeidechsen im Plangebiet potenziell nicht auszuschließen, ist allerdings aufgrund der verinselten Lage im Stadtgebiet nicht besonders wahrscheinlich.

**Schmetterlinge:**

in der Gruppe sind rund 70 Tagfalter-, Nachtfalter und Widderchenarten besonders geschützt

- ein Vorkommen einzelner besonders geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden

**Hautflügler:**

alle Arten sind besonders geschützt, u.a. Ameisen, Hummeln, Wildbienen, Hornissen

- Ein Vorkommen ist anzunehmen.

**Käfer:**

ganze Familien wie Bockkäfer, Laufkäfer unterliegen dem besonderen Schutz

- Ein Vorkommen besonders geschützter Arten ist wahrscheinlich.

**Libellen:**

alle Arten sind besonders geschützt

- Aufgrund des Fehlens von randlichen Röhrichten oder Stauden ist ein Vorkommen eher unwahrscheinlich, jedoch nicht ausgeschlossen.

Für alle anderen besonders geschützten **Insektenarten** (einzelne Arten z.B. der Heuschrecken), Gliederfüßler (Spinnen) sowie Weichtiere (einzelne Arten der Muscheln und Schnecken) wird ein potenzielles Vorkommen als unwahrscheinlich erachtet. Weinbergschnecken wurden nicht gesichtet.

## 4 Maßnahmen von Natur und Landschaft

Entsprechend der Vorschriften des § 15 BNatSchG in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Für das Plangebiet ergeben sich damit folgende **Anforderungen**:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen (Gehölzbestände, geschützte Einzelbäume, Gewässer)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Sicherung des örtlichen Biotopverbunds
- Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung, Reinigung und naturnahe Bewirtschaftung des Oberflächenabflusses
- Gestaltung und Durchgrünung der Bauflächen
- Beachtung der stadtklimatischen Funktionen
- Entwicklung und Gestaltung der Grünflächen
- Zuordnung von Flächen für den Ausgleich

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende **grünplanerische Maßnahmen** Berücksichtigung; die Maßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen in Kap. 7 (Querverweise auf Zif.) konkretisiert:

- Die im Ursprungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche „Feuchtwiese“ im südwestlichen Plangebiet mit dem anzulegenden 500 m<sup>2</sup> großen grundwassergespeisten und naturnah angelegten Teich, dem umgebenden extensiv genutzten Feuchtgrünland sowie dem randlichen Feuchtgehölzsaum wird künftig zugunsten der Regenwasserbewirtschaftung beansprucht und stattdessen als private Grünflächen festgesetzt. Art und Umfang der Maßnahmen für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung innerhalb der Grünfläche sind in den Entwässerungsplänen zu konkretisieren.
- Für die Beseitigung des bestehenden Tümpels zu Zwecken der Regenwasserversickerung und –rückhaltung ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 (3) BNatSchG bei der UNB zu stellen und ein funktionaler Ausgleich zu erbringen.
- Das Regenrückhaltebecken sowie die von Norden zulaufende Entwässerungsmulde werden naturnah ausgebaut (Zif.3.3). Grundsätzlich wird im Sinne einer naturnahen Gestaltung der Uferzonen, Anlage von begleitenden Vernässungs-

zonen etc. die Biotopfunktion innerhalb der Ortslage hierdurch aufrechterhalten und gestärkt und der Eingriff durch Bau der Anlage selbst vor Ort auch vollständig kompensiert.

- Der vorhandene bewachsene Wall am Fußweg zur ANK-Trasse ist entsprechend dauerhaft zu erhalten. Lediglich auf der Wallkrone ist die Errichtung einer 2 m hohen Sichtschutzwand zulässig. Die durch die baubedingten Eingriffe eintretenden Gehölzverluste sind nach Abschluss der Maßnahme wieder zu schließen (Zif.2.9).
- Der auf dem Grundstück der Tankstelle Hamburger Straße 48 befindliche etwa 5 m breite Gehölzstreifen sowie der darin enthaltene geschützte Einzelbaum (Buche) werden erhalten und nachhaltig geschützt. Für die Herstellung der Feuerwehrzufahrt zum Wohngrundstück von der Hamburger Straße über das Grundstück der Tankstelle wird ein zusätzlicher 7 m breiter Gehölzdurchbruch erforderlich. Ein Eingriff in den mittlerweile hergestellten Gehölzbestand ist damit unvermeidbar. Umfang und Lage der bisher im Ursprungsplan vorgesehenen Zufahrt vergrößert und verschiebt sich weiter nach Westen.
- Von den aufgemessenen nach der örtlichen Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen (nachfolgend **fett** gedruckt) wird der Erhalt einer **Buche** auf dem Grundstück der Tankstelle langfristig gesichert. Hingegen ist ein Erhalt der Großbäume (zwei **Stiel-Eichen**, eine **Rot-Eiche**, eine Pappel, eine Silber-Weide) an der südöstlichen Grundstücksgrenze nicht realisierbar, da bereits heute dieser Bereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bebaubar belastet ist. Entsprechende Ersatzpflanzungen sind im Plangebiet festgesetzt (Zif.2.2, 2.9). Die erforderlichen Anträge gemäß Baumschutzsatzung sind davon nicht berührt.
- Der künftige Straßenraum, die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und öffentliche Parkplätze sowie die Freiraumanlagen des dreigeschossigen Wohngebäudes werden durch Neubaumpflanzungen gegliedert und eingegrünt. Eingrünungsmaßnahmen gen Südosten zu den Nachbargrundstücken sowie zur Regenwasserbewirtschaftungsanlage erfolgen infolge des begrenzten Raumes durch Heckenpflanzungen (Zif.2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9).
- Zusätzlich werden textliche Begrünungsvorgaben sowie im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt konkretisiert (wie z.B. Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung, für Sichtschutz- und Stützwände, Dachbegrünung, Vorgaben für wasserdurchlässige Wege- und Platzbeläge usw.).
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erforderlich für die unvermeidbaren Bodenversiegelungen, den Gehölzverlust und die Inanspruchnahme festgesetzter Maßnahmenflächen für den Naturschutz. Basis sind die bislang zulässigen baulichen Nutzungen (Veränderungsbilanz) sowie bezüglich des Biotop- und Baumschutzes der tatsächliche Bestand. Die Ausgleichsflächen werden außerhalb des Plangebiets festgesetzt, da sich Flächen zu überwiegenden Zwecken des Natur-

schutzes auf den innerörtlichen Grünflächen infolge des Nutzungsdrucks nicht ungestört entwickeln können (Zif.4.1).

- Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind bei der Fällung von Gehölzen, der Baufeldräumung sind beim Gebäudeabriss spezifische Fristen zu beachten (Zif.4.2).

## **5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Nachfolgend wird eine qualitative und quantitative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen. Grundlage dafür bildet der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (im Folgenden: Runderlass MI/MELUR).

Eingriffsrelevant sind die erhöhten Ausnutzungsziffern sowie die Flächenvergrößerung der Mischgebietsflächen, da diese über die bereits zulässigen Nutzungen des bestehenden Rechtsplans hinausgehen.

Für das bestehende Tankstellengrundstück treten mit Ausnahme der verlegten Feuerwehrezufahrt keine weitergehenden Eingriffe ein, da der B-Plan hier der planerischen Sicherung bereits zulässiger Nutzungen dient.

### **Schutzgut Boden**

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern und die erstmalige Beanspruchung von Ausgleichsflächen führen zu einem veränderten Versiegelungsgrad. Durch die Inanspruchnahme von Teilflächen der westlich gelegenen Ausgleichsflächen werden hier erstmalig unversiegelte Flächen beansprucht.

Von dieser weitergehenden Bebauung betroffen sind überwiegend keine empfindlichen oder seltenen Böden, sondern gemäß Erlass Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die überwiegend bereits planungsrechtlich als Mischgebiet festgesetzt sind.

Aus der Differenz der Versiegelungsraten lässt sich der Umfang der Mehrversiegelung und des Mehrkompensationsbedarfs ermitteln. D.h. in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung werden die tatsächlich ausgelösten Bodenversiegelungen der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Plans 47 denen der vorliegenden 2. Änderung gegenübergestellt.

Für den Bau des Regenrückhaltebeckens selbst ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, da mit der naturnahen Gestaltung und Bepflanzung dieser Anlage der fachgerechte Ausgleich bereits erwirkt wird.

**zulässige Bebaubarkeit durch 2. Änderung des B-Plans 47**

zulässige Bebaubarkeit: Baufläche	Flächen- größe	GRZ gem. B- Plan	zzgl. 50% Überschreitung gem. BauNVO	überbaubare Grundstücks- fläche (Eingriffsgröße)	Ausgleichs- faktor Boden	Ausgleichsbedarf, Schutzgut Boden
MI 1	3161 qm	0,4	0,60	1897 qm	1 : 0,5	948 qm
MI 2	1184 qm	0,4	0,60	710 qm	1 : 0,5	355 qm
MI 3	476 qm	0,6	0,80	381 qm	1 : 0,5	190 qm
<i>gesamt</i>	<i>4821 qm</i>					
<b>Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden - 2. Änd. B-Plan 47</b>						<b>1494 qm</b>

**zulässige Bebaubarkeit gemäß rechtsgültigem B-Plan 47, 1. Änd.****Boden**

zulässige Bebaubarkeit im Bestand: Baufläche	Flächen- größe	GRZ gem. B-Plan	zzgl. 50% Überschreitung gem. BauNVO	überbaubare Grundstücks- fläche (Eingriffsgröße)	Ausgleichs- faktor Boden	Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden
MI 8	476 qm	0,6	0,80	381 qm	1 : 0,5	190 qm
MI 9	2832 qm	0,3	0,45	1274 qm	1 : 0,5	637 qm
MI 10	1084 qm	0,26	0,39	423 qm	1 : 0,5	211 qm
anteilig MI 10 aus dem B-Plan 47	100 qm	0,15	0,23	23 qm	1 : 0,5	11 qm
<i>Bauflächen gesamt</i>	<i>4492 qm</i>					
<b>Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden - 1. Änd. B-Plan 47 (bereits abgegolten)</b>						<b>1050 qm</b>

aktuelle 2. Änderung des B-Plans 47: 1.494 m<sup>2</sup>

abzgl. 1. Änderung des B-Plans 47 1.050 m<sup>2</sup>

**zusätzlicher Ausgleichsbedarf 444 m<sup>2</sup>**

Insgesamt errechnet sich für die 2. Änderung des B-Plans 47 ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut **Boden von insgesamt 444 qm**.

Als Ausgleich sind im Plangebiet die auf 70 % der Dachflächen des Mehrfamilienhauses festgesetzten Dachbegrünungen (gemäß Erlass MI/MELUR) anteilig anrechenbar. Unter Zuhilfenahme der zulässigen Ausnutzungsziffern ermöglicht der B-Plan eine Gebäudefläche von 885 m<sup>2</sup>, deren 70 %iger begrünter Anteil zu 50 % auf die Bodenversiegelung angerechnet werden kann. Somit wird eine weitgehende Kompensation der Bodeneingriffe erreicht.

Im Ergebnis ist kein weitergehender Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden zu leisten.

**Schutzgut Wasser**

Durch die größere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke erhöht sich der oberirdische Abfluss und die entsprechenden Wassermengen werden der Grundwasserneubildung entzogen. Im Gesamtzusammenhang und unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage sind die versiegelungsbedingten Folgen allerdings nicht erheblich.

Aus naturschutzfachlicher Sicht gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert und normal verschmutztes Wasser in naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zurückgehalten und behandelt wird. Dieses ist mit dem geplanten Regenrückhaltebecken entsprechend festgesetzt. Qualitative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

Ein weitergehender Kompensationsbedarf ergibt sich nicht.

#### **Schutzgut Klima/Luft:**

Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushaltes treten infolge der Beseitigung von Grünflächen und der weitergehenden/veränderten Versiegelung ein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen jedoch nur dann vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und Luftaustauschfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen erheblich und nachhaltig betroffen sind. Dies ist durch die Planänderungen nicht der Fall und auch angesichts der geringfügigen Erweiterung des bestehenden Mischgebietes grundsätzlich nicht gegeben.

#### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:**

Grundsätzlich sind mit Überbauung und Versiegelung flächenhafte Verluste von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Auch für dieses Schutzgut wird die vorliegende Fassung der 2. Änderung der rechtskräftigen Fassung des B-Plans gegenübergestellt. In dieser Betrachtung werden jedoch nur die weitergehenden Eingriffe in planungsrechtlich festgesetzte Ausgleichsflächen, die real noch nicht umgesetzt wurden, sowie der Verlust von zu erhaltenden Gehölzen und geschütztem Baumbestand nachbilanziert.

Mit der Aufstellung der 2 m hohen Sichtschutzwand auf der vorhandenen bewachsenen Wallkrone treten grundsätzlich baubedingte Gehölzverluste ein. Durch die festgesetzten Nachpflanzungen und Begrünung der Sichtschutzwand werden diese temporären Eingriffe kompensiert. Es ergibt sich an dieser Stelle kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Die vorhabensbedingte Verluste geschützter und sonstiger markanter Einzelbäume an der Südostgrenze werden durch die insgesamt 8 festgesetzten Neubaumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen.

Der Ausgleichsbedarf für die Flächenverluste orientiert sich dabei an den Mindestanforderungen des Runderlasses, wonach für Flächen mit kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen ein Ausgleich von mindestens im Verhältnis 1 : 1 zu erbringen ist. Bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten erhöht sich der erforderliche Ausgleich auf ein Verhältnis von mindestens 1 : 2.



<b>Eingriff Arten und Lebensgemeinschaften Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz</b>	<b>Fläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichserfordernis</b>
Inanspruchnahme von planungsrechtlich festgesetzten Gehölzflächen (Tankstelle)	40 m <sup>2</sup>	1:1	40 m <sup>2</sup>
Inanspruchnahme von planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsflächen (Brachflächen und Feuchtgebüsche)	2.100 m <sup>2</sup>	1:1	2.100 m <sup>2</sup>
zusätzliche Inanspruchnahme des geschützten Kleingewässers	200 m <sup>2</sup>	1:2	400 m <sup>2</sup>
<b>zusätzlicher Ausgleichsbedarf</b>	<b>2.540 m<sup>2</sup></b>		

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbleiben zunächst unausgeglichene **Ausgleichsverpflichtungen von 2.540 m<sup>2</sup>**.

Unter Artenschutz Gesichtspunkten wirken die festgesetzten Verbotsfristen für Gehölzrodungen und die Baufeldräumung minimierend. Es besteht kein weiterer Kompensationsbedarf.

#### **Schutzgut Landschaftsbild:**

Eine wesentliche Veränderung des planungsrechtlich bereits zulässigen Mischgebietes und daraus folgende wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild treten mit der Planänderung nicht ein. Eine bauliche Entwicklung ist auf den Teilflächen bereits nach dem geltenden Recht zulässig.

Das Ortsbild der Bauflächen wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen sowie Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sowie auf den Hofflächen zusätzlich gestaltet.

Für die geplanten Sichtschutzmaßnahmen auf dem vorhandenen Wall entlang der AKN-Trasse sind mit den Begrünungsfestsetzungen einbindende Maßnahmen vorgesehen. Eine weitergehende Beeinträchtigung des Landschaftserlebens ist durch die Planänderung daher nicht zu erwarten.

**Zusammenfassend** führen die Planungsänderungen gegenüber der Ursprungsplanung zu vergleichsweise geringen weitergehenden Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften, die mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des Artenschutzes innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung anteilig kompensiert werden. Für alle anderen Schutzgüter wird ebenfalls ein Ausgleich im Sinne des BNatSchG erreicht.

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften hingegen verbleibt zunächst jedoch ein Kompensationsbedarf von 2.540 m<sup>2</sup>.

## 6 Planexterner Ausgleich

Zur Kompensation des errechneten Ausgleichsdefizits von insgesamt 2.540 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird auf eine Teilfläche des gemeindlichen Ökokontos im Bebauungsplan Nr. 110 (Flurstück 22) zugegriffen.



Die im B-Plan getroffenen Zuordnungen werden vertraglich abgesichert.

Mit den spezifischen Maßnahmen auf der genannten Ausgleichsfläche (Entwicklung von ruderalen Hochstaudenfluren, Anlage eines Kleingewässers, Pflanzung von Feldgehölzen) sind die Eingriffe der 2. Änderung des B-Plans 47 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in quantitativer und qualitativer Hinsicht im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des Artenschutzes dann vollständig ausgeglichen.

## **7 Grünordnerische Festsetzungen zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47, Henstedt-Ulzburg:**

### **ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 25b BauGB)**

- 1.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 1.2 Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- 1.3 Innerhalb der Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Charakter der vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.
- 1.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist unter Berücksichtigung des größtmöglichen Erhalts des Gehölzbestandes die Errichtung einer Sichtschutzwand auf dem vorhandenen Wall zulässig.

### **2 ANPFLANZUNGSGEBOTE (§ 9 (1) 25a BauGB)**

- 2.1 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:  
  
Bäume 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 Stammumfang  
Sträucher 2 x verpflanzt, 60/100 cm
- 2.2 Es sind entsprechend der festgesetzten Baumstandorte acht standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann mit Rücksicht auf verkehrs- oder erschließungstechnische Anforderungen abgewichen werden.
- 2.3 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 2.4 Das Dach des Hauptgebäudes im Mischgebiet 1 ist zu 70 % vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.
- 2.5 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen.

- 2.6 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
- 2.7 Herausragende Teile von Tiefgaragen, Stützwänden einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 2.8 Die Sichtschutzwand ist beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens alle 2 m eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen.
- 2.9 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

Einzelbäume

mittelkronige Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

Hecken auf privaten Grundstücken

verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 3-4 Stück/ lfm

Bepflanzung des Walls

standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums, zu max. 25 % aus Bäumen und zu mind. 75 % aus Sträuchern

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

### **3 SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT**

- 3.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 3.2 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen außerhalb der Tiefgarage den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist hier nicht zulässig.
- 3.3 Das von den Mischgebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Das geplante Kleingewässer ist naturnah auszuführen (unterschiedliche Tiefenzonen, unregelmäßig gestaltete Uferlinien usw.). Die Böschungen und Ufer sind mit Neigungen zwischen 1:3 und 1:5 auszuführen. Am südlichen Uferbereich sind Initialpflanzungen durch Weiden vorzunehmen, der Einsatz von Fischen ist nicht zulässig
- 3.4 Dachdeckungen und Dachinstallationen (wie z.B. Dachrinnen, Fallrohre,

Blechabdeckungen) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe ins abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

- 3.5 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.6 Drainagen sowie bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

#### **4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 4.1 Naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsbedarf soll über Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto planextern zugeordnet werden:
  - Dem Ausgleichsbedarf von 2.540 m<sup>2</sup> werden Maßnahmen des gemeindlichen Ökokontos im Bebauungsplan Nr. 110 in der Gemarkung Ulzburg, Flur 9, Flurstück 22/0 zugeordnet.
- 4.2 Aus Artenschutzgründen sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:
  - Fällung der Gehölze bzw. Bäume gem. § 39 (5) BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09.
  - Räumung des Baufeldes nicht im Zeitraum vom 15.3. bis zum 31.7.
  - Abriss der Garage innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln nur nach vorheriger Begutachtung.

## 8 Pflanzenliste

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten (Vorschläge) zu verwenden:

### für Einzelbäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Gemeine Mehlbeere
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

### für flächige Anpflanzungen:

Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifffliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### für freiwachsende Hecken:

Straucharten: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist zweireihig versetzt mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen.

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifffliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus div. spec.</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

für Schnitthecken:

Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm

einreihige Heckenpflanzung, 3-4 Pflanzen pro lfm

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster

Begrünung von Sichtschutz- und Stützwänden

pro angefangene 5 m Wandlänge sind 3 Kletterpflanzen zu pflanzen, bei nicht selbstklimmenden Pflanzen sind Rankhilfen anzubringen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein

für Feuchtgebüsche im Uferbereich:

Stecklinge, 60 cm lang,

4 Stecklinge pro m<sup>2</sup>, 2 Teilflächen zu je 10 m<sup>2</sup>

<i>Salix aurita</i>	Ohr- Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur- Weide
<i>Salix smithiana</i>	Kübler- Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb- Weide

## 9 Literatur- und Quellenverzeichnis

- BORKENHAGEN, P. 2011: Die Säugetiere Schleswig-Holsteins. Husum: Husum Druck und Verlagsgesellschaft, - 664 S.
- FÖAG (= Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft) 2011: Fledermäuse in Schleswig-Holstein. Status der vorkommenden Arten. Im Auftrag des MLUR – Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein.
- FÖAG (= Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft) 2014: Monitoring von 19 Einzelarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie - eine Datenrecherche - Jahresbericht 2012. Gutachten i. A. des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Bearbeitung: A. Klinge
- KIEL, E.F 2007: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (Hrsg.)
- KLINGE, A. & C. WINKLER 2005: Atlas der Amphibien und Reptilien Schleswig-Holsteins. Hrsg. Landesamt für Natur und Umwelt, Flintbek, 277 S.
- KLINGE A. & C. WINKLER (2007): Monitoring der Schlingnatter in Schleswig-Holstein 2007-2008 – 2. Zwischenbericht; Gutachten im Auftrag des Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, 6 S.
- KNIEF, W., R. K. BERNDT, B. HÄLTERLEIN, K. JEROMIN, J.J KIECKBUSCH, B. KOOP 2010: Die Brutvögel Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Flintbek, 118 S.
- KOOP, B. & R.K. BERNDT (2014) : Vogelwelt Schleswig-Holsteins. Band 7. Zweiter Brutvogelatlas. Wachholz Verlag Neumünster. 504 S.
- LLUR – LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME 2015: Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein mit Hinweisen zu den gesetzlich geschützten Biotopen sowie den Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand Mai 2015
- LANDESAMT FÜR NATUR UND UMWELT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (LANU) (Hrsg.) 2008: Europäischer Vogelschutz in Schleswig-Holstein. Arten und Schutzgebiete.
- LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) 2016: Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. In Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
- LBV-SH (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutz-



rechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S.  
+ Anhang.

LEGUAN PLANUNGSBÜRO 2007: Erfassung von Bestandsdaten von Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie - Endbericht 2006. Im Auftrag des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt u. ländliche Räume. 132 S.

LANDESNATURSCHUTZGESETZ SCHLESWIG-HOLSTEIN (LNATSCHG) i. d. Fassung vom 24. Februar 2010 (GVBl. 2010 vom 26.2.2010 S. 301 ff)

LÜTT, S. 2004: Floristik in Schleswig-Holstein – kein Nekrolog. Kiel. Not. Pflanzenkd. Schleswig-Holstein Hamb. 32: 148-152.

MIERWALD, U. & K. ROMAHN 2006: Die Farn- und Blütenpflanzen Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Band 1. 4. Fassung. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.) Kiel.

MELUR – MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2002-2015): Jagd und Artenschutz – Jahresberichte 2002 bis 2015

NEUMANN, M (2002) Die Süßwasserfische und Neunaugen Schleswig-Holsteins – Rote Liste. Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (LANU) (Hrsg.) Kiel, 58 S.

PETERSEN, B., G. ELLWANGER, R. BLESS, P. BOYE, E. SCHRÖDER & A. SSYMANK 2004: Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 – Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Bd. 2 – Wirbeltiere. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 69/2:1-693

TOLASCH, T. & GÜRLICH, S. (2015): Verbreitungskarten der Käfer Schleswig-Holsteins und des Niederelbegebietes. - Homepage des Verein für Naturwissenschaftliche Heimatforschung zu Hamburg e.V. [<http://www.entomologie.de/hamburg/karten>]

WIESE, V. 1991: Atlas der Land- und Süßwassermollusken in Schleswig-Holstein. -- Kiel, 251 S. Im Auftrag des Landesamtes für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein.

WINKLER, C., DREWS, A., BEHRENDT, T., BRUENS, A., HAACKS, M., JÖDICKE, K., RÖBBELEN, F. & K. VOß 2011: Die Libellen Schleswig-Holsteins. Rote Liste. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Hrsg.). LLUR SH, 85 S.

WINKLER, C., A. KLINGE, A. DREWS 2010: Verbreitung und Gefährdung der Libellen Schleswig-Holsteins. Arbeitsatlas 2009. Faunistisch-ökologische Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holstein in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (Hrsg.).