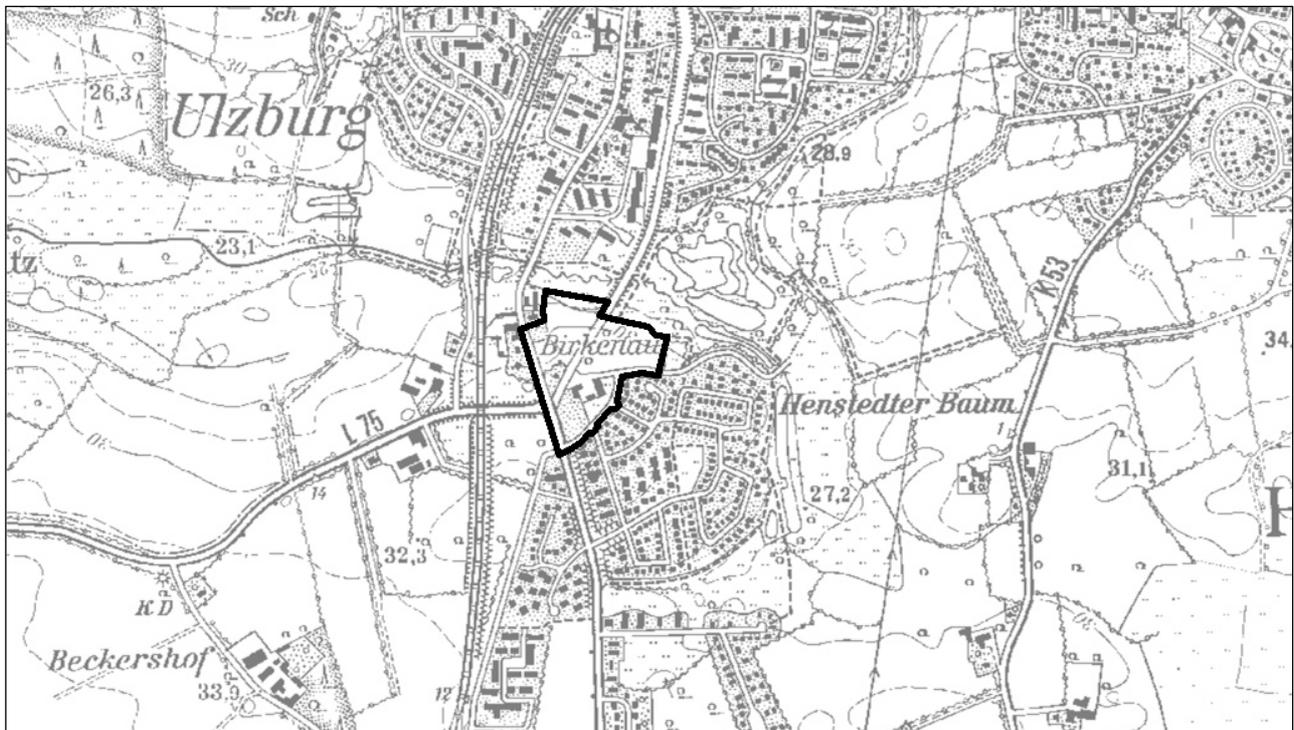




# Gemeinde Henstedt-Ulzburg Bebauungsplan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ (ehemalige Hofstelle Birkenau) Begründung



Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Erneute Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)





Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Bebauungsplan Nr. 96, 4. Änderung  
„Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“  
(ehemalige Hofstelle Birkenau)  
Begründung

Auftraggeber  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Rathausplatz 1  
24558 Henstedt-Ulzburg

15.06.2017  
Erneuter Entwurf

Planverfasser  
SWUP GmbH  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de  
www.swup.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky





## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
1.2	Umweltprüfung .....	5
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	6
1.4	Ausgangssituation .....	7
1.5	Übergeordnete Planungsgrundlagen und bestehendes Planungsrecht.....	8
1.5.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan .....	8
1.5.2	Flächennutzungsplan .....	10
1.5.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	12
1.6	Fachliche Vorgaben .....	14
1.6.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000.....	14
1.6.2	Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz .....	14
1.6.3	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz .....	15
1.6.4	Wald .....	16
1.6.5	Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg .....	17
1.6.6	Denkmalschutz .....	18
1.6.7	Immissionsschutz.....	18
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>21</b>
2.1	Planungsziele .....	21
2.2	Städtebauliches Konzept.....	22
2.3	Planinhalt und Festsetzungen .....	28
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	28
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28
2.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	30
2.3.4	Gestaltung .....	31
2.3.5	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Flächen für Gemeinschafts- stellplätze .....	31
2.3.6	Verkehr, Flächen für Gemeinschaftswohnwege, Geh- und Fahrrechte .....	32
2.3.7	Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte .....	35

2.3.8	Grünflächen .....	38
2.3.9	Wald, Waldumwandlung, Waldersatz .....	39
2.3.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	39
2.3.11	Artenschutzrechtliche Belange.....	45
2.3.12	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen .....	48
2.3.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz .....	50
2.3.14	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	57
2.3.15	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich .....	59
2.3.16	Festlegung und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.....	67
2.3.17	Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen.....	68
2.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	68
2.5	Hinweise .....	68
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>72</b>
3.1	Einleitung .....	72
3.1.1	Planungsinhalte und -ziele.....	72
3.1.2	Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung ....	73
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	76
3.2.1	Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	76
3.2.1.1	Schutzgut Mensch .....	76
3.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	78
3.2.1.3	Schutzgut Boden.....	81
3.2.1.4	Schutzgut Wasser .....	82
3.2.1.5	Schutzgut Klima/Luft.....	82
3.2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	82
3.2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	83
3.2.1.8	Wechselwirkungen .....	83
3.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	83



3.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen .....	83
3.2.3.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	84
3.2.3.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	87
3.2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	87
3.3	Zusätzliche Angaben .....	88
3.3.1	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	88
3.3.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	89
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	89
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>92</b>
4.1	Förmliches Verfahren.....	92
4.2	Änderungen zum erneuten Entwurf .....	93
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>94</b>
<b>6.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>94</b>
<b>7.</b>	<b>Beschluss über die Begründung .....</b>	<b>95</b>
<b>8.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis.....</b>	<b>96</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>99</b>

Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) der Einmündung Brombeerweg / Hamburger Straße (L 326) zum B-Plan 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (WAACK + DÄHN, November 2016)

Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (LAIRM CONSULT, Januar 2017)

Grünordnerischer Fachbeitrag zur 4. Änderung des B-Plans 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (LANDSCHAFTSPANUNG JACOB, Juni 2017)

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Variante Bürgerbegehren .....	3
Abb. 2:	Geltungsbereich .....	6
Abb. 3:	Angestrebte Aufwertung der „Grünzäsur“ .....	10
Abb. 4:	Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans .....	11
Abb. 5:	Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 .....	13
Abb. 6:	Gesetzlich geschützte Biotope.....	15
Abb. 7:	Waldflächen nach Landeswaldgesetz und geplanter Waldersatz .....	17
Abb. 8:	Städtebauliches Konzept (SWUP GmbH, Stand 06/2017) .....	27
Abb. 9:	Lage des Bereiches, in dem Fenster zum Schutz vor Freizeitlärm festverglast auszuführen sind .....	52
Abb. 10:	Lage des Bereiches, in dem Fenster zum Schutz vor Sportlärm festverglast auszuführen sind .....	54
Abb. 11:	Lage der Lärmpegelbereiche .....	57
Abb. 12:	Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL .....	70

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 .....	19
Tab. 2:	Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) .....	19
Tab. 3:	Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109.....	20
Tab. 4:	Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden (Eingriffsermittlung).....	60
Tab. 5:	Anrechenbarer Ausgleich der Maßnahmenflächen „1“ Streuobstwiese .....	61
Tab. 6:	Verfügbare Ausgleichsmaßnahmen für weitergehende Ausgleichserfordernisse.....	62
Tab. 7:	Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Eingriffsermittlung).....	64



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

**Begründung**  
**zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 96**  
**„Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“**  
**(ehemalige Hofstelle Birkenau) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

**0. Präambel - Rechtsgrundlagen**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ (ehemalige Hofstelle Birkenau) wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch **Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)**.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)**.

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch **Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)**.

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369)**.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch **Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)**.

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch **Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H. S. 140)**.

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

Gegen die beschlossene Entwurfsfassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L75) / Hamburger Straße (L 326)“ (ehemalige Hofstelle Birkenau) wurde ein Bürgerbegehren beantragt, über das im Rahmen eines Bürgerentscheides am 11.10.2015 mit folgender Abstimmungsfrage entschieden worden ist:

„Sind Sie dafür, den Aufstellungsbeschluss vom 05.11.2012 zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L75) / Hamburger Straße (L326)“ so zu ergänzen, dass eine Bebauung nur auf den Baufeldern 8 – 10 (gemäß Beschluss vom 09.02.15) erfolgt?“

Der Bürgerentscheid ist mehrheitlich unter Erfüllung des erforderlichen Quorums angenommen worden. Gemäß § 16g Abs. 8 der Gemeindeordnung hat der Bürgerentscheid die Wirkung eines Beschlusses der Gemeindevertretung oder des zuständigen Ausschusses.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans Nr. 96 "Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)" 4. Änderung (ehemalige Hofstelle Birkenau) mit seiner Planzeichnung und der textlichen Begründung ist daher vollständig aufgrund des Bürgerentscheides vom 11.10.2015 überarbeitet und an die neuen Planungsziele hinsichtlich der verkleinerten Bauflächen angepasst worden.

Hierzu gehören weiterhin:

- Überarbeitung der Baugrenzen und der inneren Erschließung der geplanten Bauflächen,
- eine verkehrstechnische Untersuchung zu der Leistungsfähigkeit des Brombeerweges als Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hamburger Straße,
- ein grünordnerischer Fachbeitrag mit Ausgleichsflächenbilanzierung und Umweltbericht,
- ein Schallschutzgutachten zur Lärmimmission und
- eine Überprüfung des Konzeptes zur Oberflächenentwässerung.

Gemäß des angenommenen Bürgerentscheides sollen die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen von bisher ca. 26.600 m<sup>2</sup> auf rd. 9.600 m<sup>2</sup> reduziert werden (vgl. Planzeichnung - Variante Bürgerbegehren). Hochbaumaßnahmen sollen nur noch in dem auf der vormaligen Entwurfs-Planzeichnung dargestellten Bereich der Baufelder 8 - 10 zulässig sein.

Die verkehrliche Erschließung ist über den Brombeerweg neu zu ordnen.



Abbildung 1: Variante Bürgerbegehren



Durch die Verkleinerung der Bauflächen sind auch die notwendigen Ausgleichsflächen neu zu berechnen und das Erfordernis des vormals geplanten Regenrückhaltebeckens zu überprüfen.

Daher ist es notwendig, den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu erweitern, um auch diese Flächen in die Planung einbeziehen zu können.

Planungsziel bleibt, durch den Bebauungsplan ein neues Wohngebiet nördlich des bestehenden Wohngebietes Birkenau zu entwickeln. Damit reagiert die Gemeinde Henstedt-Ulzburg auf die weiterhin starke Nachfrage der örtlichen sowie überörtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken und Wohnflächen. Gleichzeitig werden die Wohnbauflächen auf den Bereich der bisherigen Hofstelle konzentriert, wodurch vor allem die bereits vorhandene Siedlungsfläche umgenutzt und nachverdichtet wird. Dabei sollen unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden. Ziel der Bauleitplanung ist eine städtebaulich geordnete Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers und die Gestaltung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft. Die Planung soll in besonderem Maße dem Grundsatz unterliegen, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, indem eine flächensparende verdichtete städtebauliche Anordnung gewählt wird. Gleichzeitig wird die Planung hinsichtlich der Größe des hinzukommenden Baugebietes auf die vorhandenen Kapazitäten der technischen Infrastruktur abgestellt, hier insbesondere Leitungskapazitäten der Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation.

Weiterhin sollen Belange des Immissionsschutzes beachtet werden. Aufgrund der starken Belastung der unmittelbar östlich der Hamburger Straße gelegenen Flächen durch Verkehrslärm und der Schwierigkeit aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Straße und gerade im Kreuzungsbereich mit der Kadener Chaussee bzw. dem Grünzug auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse gut städtebaulich zu integrieren und damit für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sorgen, wird die Ausweisung der Bauflächen von der Hamburger Straße abgerückt und unmittelbar entlang der Hamburger Straße nicht weiterverfolgt.

Damit verbleiben westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse bis zur Hamburger Straße sowie östlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse und nördlich des geplanten Baugebietes Freiflächen, die bislang noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße und einer durch die Verkehrs- und Siedlungsflächen von den übrigen Betriebsflächen abgetrennten Lage wird für diese verbliebenen Landwirtschaftsflächen im Plangebiet eine Aufwertung zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verfolgt. Die Flächen südlich der Pinnau-Niederung sollen zu Biotopstrukturen wie Wald, Gehölzen und Knicks, Obstbaumwiesen sowie Gras- und Staudenfluren entwickelt werden und damit Lebensraumangebote für eine vielfältige Anzahl an Pflanzen und Tieren bieten.

Die wertvollen Biotope der Pinnau-Niederung nördlich des Plangebietes werden dadurch ergänzt und die „Grünzäsur“ an dieser Stelle auf der Siedlungsachse von Henstedt-Ulzburg gestärkt und aufgewertet. Die Entwicklung naturnaher und extensiv gepflegter Biotope verbessert die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren. Die Maßnahmenflächen werden auch die Biotopverbundfunktion stärken, die der Pinnau-Niederung in Henstedt-Ulzburg als „Biotopverbundachse“ zwischen den westlich und östlich gelegenen „Vorbehaltsträumen für Natur und Landschaft“ des „Himmelsmoors und Umgebung“ und der „Moor- und Niederungslandschaft der Oberen Alster und Alstertal“ auf Landesebene zugeordnet ist. Dem Erhalt und der Entwicklung des Natur- und Landschaftsraums südlich der Pinnau wird damit an diesem Standort mehr Bedeutung in der Ortsentwicklung zugemessen.

Die vorhandenen und neu geplanten Baugebiete werden mit der örtlichen Grünverbindung auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse und dem Naherholungswegenetz nördlich des Plangebietes durch einen neuen Fuß- und Radweg besser verknüpft. Weiterhin wird mit einem Grillplatz das öffentliche Grünflächenangebot ergänzt, für das es eine verstärkte Nachfrage gibt.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ (ehemalige Hofstelle Birkenau) für das Gebiet - nördlich des Brombeerweges - östlich der Hamburger Straße - südlich der Pinnau - westlich des Bolzplatzes wurde durch den Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 02.11.2015 beschlossen.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ (ehemalige Hofstelle Birkenau) ist die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt.

Weiterhin sind folgende Fachplanungen und Fachgutachten erarbeitet und im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

- Verkehrstechnische Voruntersuchung:  
Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, Norderstedt.
- Konzept zur Oberflächenentwässerung:  
Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH, Norderstedt.
- Schallschutzgutachten zu Lärmimmissionen:  
Lairm Consult GmbH, Bargteheide.
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Umweltbericht: Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.

## 1.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur vorherigen Fassung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 abgefragt.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigelegt wird.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

### 1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ulzburg:

- östlich der Hamburger Straße,
- nördlich des Brombeerweges,
- westlich des Bolzplatzes und
- südlich der Pinnau.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ (ehemalige Hofstelle Birkenau) wird für den nachfolgend abgebildeten Geltungsbereich aufgestellt und umfasst eine Fläche von ca. 6,35 ha.

**Abbildung 2: Geltungsbereich**





Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

#### 1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Ulzburg. Es liegt östlich der Hamburger Straße und westlich bzw. nördlich des Brombeerweges und des Wohngebietes Birkenau, welches überwiegend mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut ist.

Unmittelbar westlich des Brombeerweges befindet sich eine Hofstelle mit zwei Bestandsgebäuden und befestigten Wegen. Das Umfeld der Hofstelle ist gärtnerisch bzw. durch ruderale Gras- und Staudenfluren geprägt. Mehrere Einzelbäume, darunter eine Eiche und zwei Kastanien mit teils großem Stammumfang sowie eine Kopflindenreihe sind vorhanden. Eine weitere ursprünglich vorhandene Eiche ist inzwischen nicht mehr vorhanden. Weitere Flächen des Hofumfeldes entlang der ehemaligen AKN-Bahntrasse bestanden aus Gehölzaufwuchs, wurden in der Zwischenzeit jedoch entfernt.

Die südliche Spitze des Geltungsbereiches an der Kreuzung Hamburger Straße / Brombeerweg nimmt ein Nadelforst aus Fichten und Laubbäumen ein. Diese Fläche gilt als Waldfläche.

Von der Hamburger Straße, in Höhe der Kreuzung Kadener Chaussee, geht die ehemalige AKN-Bahntrasse ab und quert das Plangebiet in nordöstlicher Richtung. Sie wird als Grünverbindung genutzt und stellt mit einem Fuß- und Radweg den Anschluss an die nördlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Erholungswege der Pinnau-Niederung her.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegen zu beiden Seiten der ehemaligen AKN-Bahntrasse landwirtschaftliche Nutzflächen, die überwiegend als Grünland genutzt werden. Weiterhin liegen unmittelbar östlich an der Hamburger Straße auch Ruderalflächen, die sich auf ehemaligen Grundstücken nach deren Aufgabe entwickelt haben.

Nach Norden fällt das Gelände zur Pinnau-Niederung ab. Hier befindet sich westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse ein gesetzlich geschützter Sumpf mit Simsen, Seggen und Röhricht. Weiterhin sind gesetzlich geschützte Knicks im Plangebiet vorhanden.

An den nordöstlichen Rand des Plangebietes, nördlich des Brombeerweges grenzt ein Bolzplatz an, der durch dichte Bepflanzung abgeschirmt ist.

Der Verkehr auf der Hamburger Straße verursacht starke Lärmemissionen und wirkt sich störend auf das nähere Umfeld aus.

## **1.5 Übergeordnete Planungsgrundlagen und bestehendes Planungsrecht**

### **1.5.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern I. Ordnung und aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen in den vergangenen Jahren stark gewachsen.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse.

„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.“ (LEP 2010)

Sie sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang u.a. Flächen für Wohnen bieten. Die Siedlungsentwicklung soll dabei durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung unter anderem von Gemeinbedarfseinrichtungen und geeigneten Wohnbauflächen gesteuert werden.

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig entlang der Siedlungsachsen auszurichten.

„Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.“ (LEP 2010)

Weiterhin „soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.

Insbesondere sollen die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. Es sollen in ausreichendem Umfang Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen. Der deutliche Rückgang der Zahl der Haushalte von Menschen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren soll bei der Planung und Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser beachtet werden.

Die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sollen besser berücksichtigt werden. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen soll es ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum geben.

Zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung sollen sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch der Neubau von Wohnungen beitragen. Es soll eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgen.“ (LEP 2010)



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Weiterhin hebt der Landesentwicklungsplan 2010 die Pinnau-Niederung in Henstedt-Ulzburg als „Biotopverbundachse“ auf Landesebene hervor. Sie verbindet die westlich und östlich gelegenen „Vorbehaltsträume für Natur und Landschaft“ des „Himmelsmoors und Umgebung“ und der „Moor- und Niederungslandschaft der Oberen Alster und Alstertal“. Diese Ausweisung folgt den Schwerpunkt- und Achsenräumen des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems, welches das Landschaftsprogramm 1999 entwickelt hat.

Der Regionalplan weist die Pinnau-Niederung auf der Siedlungsachse von Henstedt-Ulzburg als „Grünzäsur“ aus. Sie ist durch Renaturierung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wiederherzustellen und aufzuwerten.

Die „Grünzäsuren“ werden zur Gliederung der Siedlungsentwicklung auf den Achsen, zur Sicherung der ökologischen Funktionen und zur Sicherung der Naherholungsfunktion ausgewiesen.

Zur Sicherung der Freiraumfunktionen sollen Belastungen der „Grünzäsuren“ vermieden werden. In den „Grünzäsuren“ soll planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sollen nur Vorhaben zugelassen werden, die mit den genannten Funktionen vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Mit zunehmender Flächeninanspruchnahme und der damit einhergehenden Zunahme der Schadstoff- und Lärmimmissionen und der Versiegelung des Bodens sind die Siedlungen selbst - aber auch die noch freie Landschaft - wachsenden Beeinträchtigungen ausgesetzt. Das System der „Regionalen Grünzüge“ und „Grünzäsuren“ soll als regionalplanerisches Instrument zur Sicherung von Freiräumen und Freiraumfunktionen auch der Erhaltung der Funktionsfähigkeit der dichtbesiedelten Räume um Hamburg dienen.

Dabei sollen „Grünzäsuren“ zum einen das ungegliederte, bandartige Zusammenwachsen einzelner Siedlungskörper verhindern. Zum anderen sind sie zur Erhaltung der naturräumlichen Zusammenhänge von regionaler Bedeutung. Die „Grünzäsuren“ stellen dabei häufig die Verbindung der „Regionalen Grünzüge“ im Bereich der Siedlungsachsen dar.

Die Bindungen durch die Ausweisung von „Regionalen Grünzügen“ und „Grünzäsuren“ im Regionalplan bestehen in einem grundsätzlichen Freihaltegebot. Dies bedeutet, dass in den „Regionalen Grünzügen“ und „Grünzäsuren“ keine Wohnbaugebiete etc. geplant werden sollen.

Die im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 geplanten Wohnbauflächen wie auch die Entwicklung der Freiflächen südlich der Pinnau entsprechen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung und sind an diese angepasst. **Durch die Konzentration der Baugebietsentwicklung auf die ehemalige Hofstelle und die damit einhergehende bestandsorientierte Bewahrung der Ortsdurchgrünung an dieser Stelle durch Erhaltung und Entwicklung der Freiflächen östlich der Hamburger Straße wird das städtebauliche Ziel der „Grünzäsur“ zwischen den Ortsteilen gestärkt**

und bleibt unmittelbar an der Ortsdurchgangssachse der Hamburger Straße erlebbar. Diese Freiflächen setzen sich westlich der Hamburger Straße entlang der Kadener Chaussee mit Maßnahmenflächen fort und leiten dahinter in den Landschaftsraum über.

**Abbildung 3: Angestrebte Aufwertung der „Grünzäsur“ (SWUP GmbH, Quelle Luftbild: GoogleMaps)**

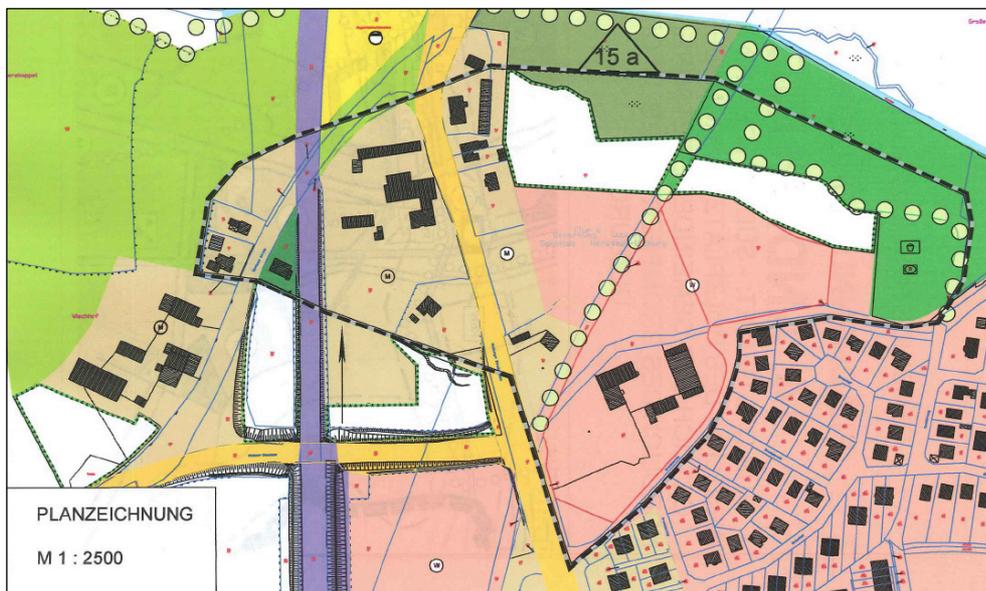


### 1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 stellt der Flächennutzungsplan (14. Änderung) östlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse Wohnbauflächen und westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse entlang der Hamburger Straße Mischbauflächen und dahinter Wohnbauflächen dar. Die nördlichen Bereiche der Pinnau-Niederung werden als öffentliche Grünfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie nachrichtlich als geschützte Biotope dargestellt.



**Abbildung 4: Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans**



Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert.

Für den betreffenden Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach mischgebietstypischer Bebauung in diesem Teil der Gemeinde sehr gering ist. Zusätzlich sind Lärmschutzanforderungen an eine Bebauung unmittelbar entlang der Hamburger Straße, selbst wenn sie als Mischgebietstyp erfolgt, sehr hoch. Die planungsrechtliche Möglichkeit einer Mischgebietsbebauung unmittelbar östlich der Hamburger Straße, die seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 im Jahr 1998 besteht und durch die 1. und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 jeweils modifiziert wurde, ist bisher nicht realisiert worden. Daher wird für den Teilbereich zwischen der Hamburger Straße und der ehemaligen AKN-Bahntrasse von den Darstellungen des FNP durch die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Wald abgewichen.

Für den Teilbereich östlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse erfolgt im Bebauungsplan die Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet. Zusammen mit ergänzenden Ausweisungen von Grünflächen und einer Vergrößerung der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen entwickelt sich dieser Teilbereich grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **1.5.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

#### **Bebauungsplan Nr. 96, 3. Änderung**

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 96 ist am 22.01.1998 als Satzung in Kraft getreten. Für den Bereich zwischen Hamburger Straße und der Hofstelle Birkenau wurde die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 aufgestellt, die am 31.05.2007 in Kraft getreten ist.

Gemäß der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 bestehen für das Plangebiet Festsetzungen als Mischgebiet entlang der Hamburger Straße westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse und im Übrigen als Allgemeines Wohngebiet. Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt teils über den Brombeerweg und teils über eine im Norden an die Hamburger Straße neu anbindende Planstraße.

Am Nordrand des Plangebietes sind ein Regenrückhaltebecken sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Letztere sind dabei auch als Ausgleich den durch die Baugebiete vorbereiteten Eingriffen zugeordnet.

Die ehemalige AKN-Bahntrasse ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Nutzfläche für die Erholung wird um angrenzende Flächen im Bereich der vorhandenen Altbäume, die als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt sind, erweitert.

Die Lärmschutzanforderungen entlang der Hamburger Straße sollen teils durch die vorgelagerte, abschirmende Mischgebietsbebauung und teils durch eine Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination erfüllt werden.



Abbildung 5: Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96



Auf Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 ist am 24.05.2012 ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus genehmigt worden. Die Umsetzung ist inzwischen erfolgt. Diese inzwischen ausgeübte bauliche Nutzung wird in der Planung berücksichtigt.

Als weitere ausgeübte bauliche Nutzung ist die ehemalige Hofstelle Birkenau anzusehen. Hier hat jedoch noch keine Verdichtung der Bebauung, wie nach der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 zulässig ist, stattgefunden. Die Planung berücksichtigt diese ausgeübte Nutzung indem für diese Fläche eine baulich verdichtete Nutzung unter Arrondierung kleiner angrenzender Wald- und Landwirtschaftsflächen angestrebt wird.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 die 7-Jahresfrist, die für Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung maßgeblich ist, abgelaufen ist (vgl. § 42 Abs. 2 und 3 BauGB).

Durch die Veränderung der Baugebietsausweisungen im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 und den Wegfall des Erfordernisses für das Regenrückhaltebecken wird auch eine Überarbeitung der Eingriffsermittlung und der zuzuordnenden Ausgleichserfordernisse nötig. Die Kompensation der geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wie auch der Waldersatz sollen im unmittelbaren Umfeld des Baugebietes erfolgen und damit zur Anreicherung des verbleibenden Landschaftsraumes an dieser Stelle und zur Ortsrandgestaltung beitragen.

## **1.6 Fachliche Vorgaben**

### **1.6.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000**

Das Plangebiet liegt außerhalb von nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebieten, die zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehören. Die nächst gelegenen gemeldeten europäischen Schutzgebiete sind das nahezu flächenidentische FFH-Gebiet „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ (DE 2226-391) / Vogelschutzgebiet „Alsterniederung“ (DE 2226-401), welches mindestens 1.600 m in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt liegt, und das FFH-Gebiet „Wälder im Kisdorfer Wohld und angrenzende Flächen“ (DE 2126-391) in mindestens 5.000 m Entfernung in nordöstlicher Richtung.

Gebiets- und Schutzzielbeeinträchtigungen durch die Planung können aufgrund der vorgelagerten bereits vorhandenen Siedlungsgebiete und Verkehrsstrassen ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird daher nicht erforderlich.

### **1.6.2 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 21 Landesnaturschutzgesetz**

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Sumpf mit Simsen, Seggen und Schilfröhricht, welcher zu den nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes Knicks, die gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützt sind.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop führen, sind verboten.

Die Planung berücksichtigt die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop und stellt diese nachrichtlich dar. Eine Überplanung ist nur sehr kleinflächig für die Verbreiterung der Hamburger Straße zugunsten einer zeitgemäßen Anlage eines Rad- und Fußweges entlang der östlichen Straßenseite vorgesehen. Hierfür muss ein Knick um wenige Meter gekürzt werden. Der Eingriff ist nicht vermeidbar, weil eine andere Führung des Rad- und Fußweges nicht möglich ist.



**Abbildung 6: Gesetzlich geschützte Biotope**



### 1.6.3 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Hierzu ist ein Artenschutzbeitrag als Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrags erarbeitet worden (LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, 2017). Darin werden Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten der o.g. Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung abgeprüft. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind dabei nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Erforderliche Schutz- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Abwendung eines Eintritts der Zugriffsverbote werden als Auflagen im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### **1.6.4 Wald**

Ein Laub-Nadelholzmischbestand im Süden des Plangebietes an der Kreuzung Brombeerweg/ Hamburger Straße ist nach Abstimmung mit der Forstbehörde anteilig als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz einzustufen. Der als Wald eingestufte Bestand hat eine Größe von ca. 3.430 m<sup>2</sup> (vgl. nachfolgende Abbildung).

§ 4 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) gibt vor, dass die Träger öffentlicher Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Waldflächen vorsehen oder die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Funktion des Waldes angemessen berücksichtigen sollen. Sie sollen Wald nur in Anspruch nehmen, soweit der Planungszweck nicht auf anderen Flächen verwirklicht werden kann.

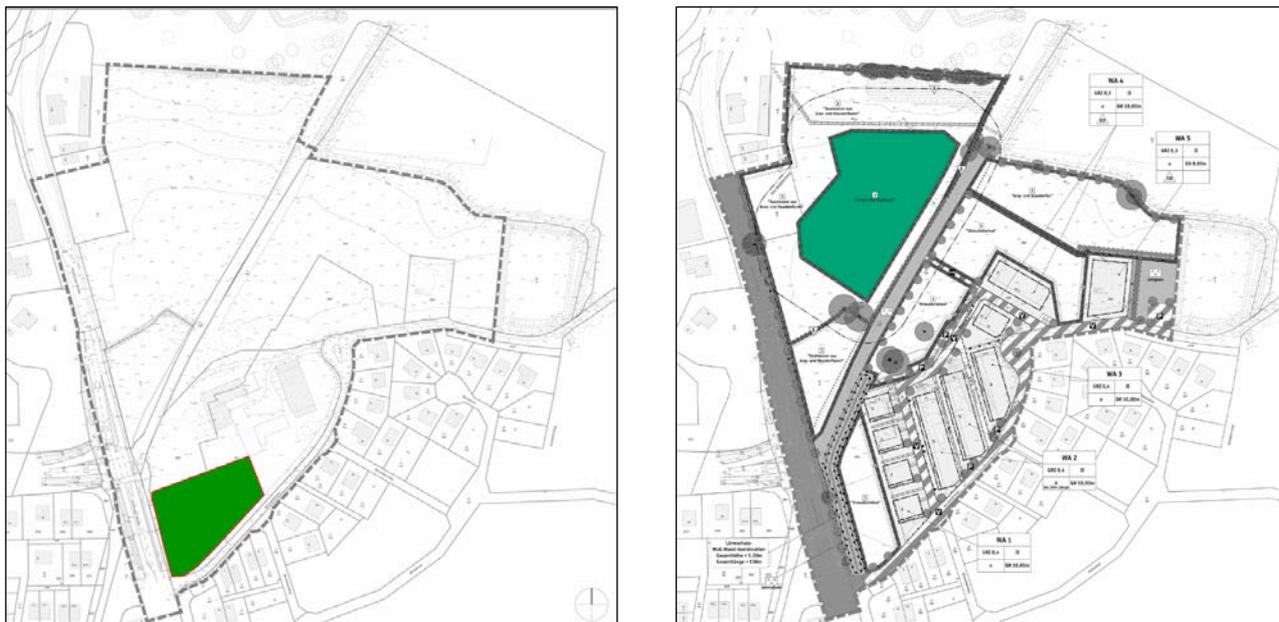
Gemäß § 9 LWaldG darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Wird die Umwandlung von Wald genehmigt, besteht die Verpflichtung eine Fläche aufzuforsten, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Ersatzaufforstung). Die Forstbehörde entscheidet über die Zulassung des mit der Umwandlung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Insofern schließt die Umwandlungsgenehmigung die Genehmigung der damit verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffe ein.

Weiterhin ist zur Verhütung von Waldbränden und zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand gemäß § 24 LWaldG ein Min-



destabstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen und Wald einzuhalten (Waldschutzstreifen).

#### Abbildung 7: Waldflächen nach Landeswaldgesetz und geplanter Waldersatz



Die Planung sieht die Inanspruchnahme des östlichen Teils der Waldfläche für die geplante Bebauung vor. Ein weiterer Waldstreifen am Westrand wird für die Anlage einer Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination benötigt. Der dazwischen verbleibende Waldbestand muss aus Gründen der Einhaltung des oben beschriebenen Waldschutzstreifens sowie aufgrund des Funktionsverlustes der stark reduzierten Waldfläche ebenfalls umgewandelt werden.

Für die notwendige Ersatzaufforstung wurde mit der Forstbehörde ein Ersatzverhältnis von 1 : 2 abgestimmt, d.h. es sind 6.860 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung erforderlich. Dieser Ersatz wird bei der Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung innerhalb des Plangebietes westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse nachgewiesen und im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### 1.6.5 Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg besitzt eine städtische Baumschutzsatzung (Satzung vom 15. November 2011). Danach sind alle Bäume der Gattungen Ahorn (Acer), Buche (Fagus), Eberesche/Mehlbeere (Sorbus), Eibe (Taxus), Eiche (Quercus), Esche (Fraxinus), Ginkgo-Baum (Ginkgo), Hainbuche (Carpinus), Kastanie (Aesculus), Lärche (Larix), Linde (Tilia), Platane (Platanus), Robinie (Robinia), Ulme (Ulmus), Walnuss (Juglans) und Weißdorn (Crataegus) innerhalb des in der Satzung definierten Geltungsbereiches mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr in 1 m Höhe geschützt. Die Vorschrift gilt auch für Bäume, die aufgrund von Festsetzungen eines

Bebauungsplans zu erhalten sind, auch wenn sie die vorgegebenen Voraussetzungen nicht erfüllen.

Für das Beseitigen geschützter Bäume ist im Bauantragsverfahren ein Ausgleich durch standortgerechte Ersatzbaumpflanzungen der Pflanzqualität mindestens 14 cm bis höchstens 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu berücksichtigen. Die Anzahl ist abhängig vom Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Dieser Ausgleich ist im Rahmen des Baumfällantrages zu ermitteln.

Anpflanzungen, die gemäß der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen sind, können auf diesen Ausgleichsbedarf nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

#### **1.6.6 Denkmalschutz**

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach § 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Das Archäologische Landesamt verweist auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012): „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.“

#### **1.6.7 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT, 2017) werden die zu erwartende Lärmbelastung für das Plangebiet ermittelt und Festsetzungen zum Schutz des Plangelungsbereiches erarbeitet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung, insbesondere zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgt eine Beurteilung der geplanten Wohnbebauung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen Verkehrslärm und Freizeitlärm sowie nach den Beurteilungszeiträumen „tags“ (6 bis 22 Uhr) und „nachts“ (22 bis 6 Uhr) unterschieden wird.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
 Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

**Tabelle 1: Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1**

Nutzungsart	Orientierungswerte		
	tags	nachts	
		Verkehr <sup>a)</sup>	Anlagen <sup>b)</sup>
	dB(A)		
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40	35
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55	55
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50	45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65	35 bis 65

Es bedeuten:

a) gilt für Verkehrslärm;

b) gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Für die Beurteilung des von öffentlichen Verkehrswegen ausgehenden Verkehrslärms können lt. LAIRM CONSULT (2017) auch die Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

**Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)**

Nr.	Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte	
		tags	nachts
		dB(A)	
1	Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47
2	reine und allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	59	49
3	Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
4	Gewerbegebiete	69	59

Für die Beurteilung der Geräusche vom Grillplatz ist die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein heranzuziehen, die für die Ermittlung der Beurteilungspegel auf die 18. BImSchV und die TA Lärm verweist.

Zur Beurteilung des Bolzplatzes wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen.

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen aufgenommen, die dem Schutz der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten baulichen Nutzungen dienen.

Zur Vermeidung von Schallschutz-Konflikten werden in der Bauleitplanung insbesondere berücksichtigt:

- die Gliederung von Baugebieten nach in unterschiedlichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen und die Beachtung von Abständen zu Lärmquellen,
- aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und -wälle,
- Maßnahmen der Grundrissgestaltung und der Anordnung von Baukörpern derart, dass dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden,
- Vorzugsweise Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude,
- ersatzweise passiver Schallschutz an den Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sind – unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung – Regelungen im Detail, wenn zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen erforderliche konkrete Maßnahmen in Form von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchsetzbar sind.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie Gewerbelärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Juli 2016). Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7.

**Tabelle 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109**

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a)</sup> und Ähnliches
			R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>b)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>b)</sup>	<sup>b)</sup>	50

- a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

## 2. Planinhalt und Abwägung

### 2.1 Planungsziele

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Ausweisung von Bauflächen für Wohnnutzung konzentriert auf den vorhandenen Siedlungsbereich der bisherigen Hofstelle.
- Überarbeitung der Baugrenzen und Festsetzungen der geplanten Bauflächen.
- Äußere Erschließung des neuen Baugebietes über den Brombeerweg.
- Überarbeitung des verkehrstechnischen inneren Erschließungskonzeptes für die neuen Bauflächen, einschließlich des ruhenden Verkehrs für Anwohner bzw. Besucher/Öffentlichkeit.
- Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung zu der Leistungsfähigkeit des Brombeerweges als Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hamburger Straße und Berücksichtigung der Ergebnisse im Erschließungskonzept.
- Überarbeitung des Schallschutzgutachtens zu Lärmimmissionen und Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Wohngebietsnutzung.
- Überarbeitung des Konzeptes zur Oberflächenentwässerung und Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Überarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrages mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und des Umweltberichtes; Berücksichtigung der Ausgleichs-, Ersatz-, Gestaltungs- und Schutzmaßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Auflagen und Maßnahmen im Bebauungsplan.
- Entwicklung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den landwirtschaftlich genutzten bzw. brachliegenden Flächen südlich der Pinnau-Niederung unter dem Aspekt der Förderung des Biotopverbundes und der Lebensraumvielfalt.
- Nachweis der für die Inanspruchnahme von Waldflächen erforderlichen Ersatzaufforstung innerhalb des Plangebietes durch die Ausweisung von Wald auf den landwirtschaftlich genutzten bzw. brachliegenden Flächen südlich der Pinnau-Niederung. Beachtung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zu bestehender und geplanter Bebauung sowie Integration der Waldfläche in das Biotopentwicklungskonzept.

- Festsetzung von das Baugebiet ergänzenden öffentlich nutzbaren Grünflächen.
- Verbesserung der Anbindung der vorhandenen und geplanten Wohngebiete an das örtliche Fußwegenetz und den nördlich angrenzenden Erholungsraum der Pinnau-Niederung.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sind die nach dem erfolgreichen Bürgerentscheid noch zu entwickelnden Wohnbauflächen 8 – 10 des vorherigen Entwurfes. Weiterhin ist eine Überarbeitung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs erfolgt.

### Bebauung

Die geplanten Baugrundstücke werden sehr stark auf den Standort der bisherigen Hofstelle unter geringfügiger Arrondierung bisheriger Wald- bzw. Landwirtschaftsflächen konzentriert und nutzen somit weitgehend baulich und gärtnerisch vorgeprägte Flächen (WA1 bis WA4). Darüber hinaus wird das kürzlich fertiggestellte Baugrundstück nördlich des Brombeerweges und westlich des Bolzplatzes als Bestandsnutzung aufgenommen und in das städtebauliche Konzept eingebunden (WA5).

Das Bebauungskonzept sieht im Anschluss an eine Maßnahmenfläche Streuobstwiese, die an der Hamburger Straße verbleiben soll, die Errichtung von vier parallel zur Hamburger Straße angeordneten Reihenhausreihen vor. Hiermit soll der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch die Ausweisung einer entsprechenden Wohnbebauung mit kleinen Grundflächen auf kleinen Grundstücken entsprochen werden. Die Reihenhausgruppen werden in kleinere Einheiten von drei bis sieben Wohneinheiten untergliedert, um eine offene, aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten. Nach Nordosten folgen einige wenige Baugrundstücke für Doppel- bzw. Einzelhäuser mit etwas größeren Grundstücken im Übergang zum Landschaftsraum. Die baulich zulässige Ausnutzung der Grundstücke nimmt von Südwest nach Nordost ab. Die Bauhöhe wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt und die Gebäudehöhe auf maximal 10,0 m bzw. 9,0 m begrenzt. Insgesamt sind ca. 40 Wohneinheiten geplant.

In der ersten Reihenhausreihe parallel zur Hamburger Straße erhalten die Gebäude eine Nord-Süd-Ausrichtung mit nach Süden orientierten, ebenerdigen Terrassenbereichen (WA1). Dies berücksichtigt Überlegungen aus Lärmschutzsicht, wonach für die Westfassaden in der ersten Reihe parallel zur Hamburger Straße - trotz der Berücksichtigung einer aktiven Lärmschutzanlage für die Erdgeschosse und ebenerdigen, befestigten Außenaufenthaltsbereiche - erhöhte passive Schallschutzanforderungen für die Obergeschosse verbleiben. Aus Lärmschutzgründen werden die Gebäude auch deutlich von der Hamburger Straße abgerückt. Bei der gewählten Nord-Süd-Ausrichtung können die Westfassaden geschlossen oder mit festverglasten Fenstern hergestellt werden und somit Immissionsorte vermieden werden.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

In der anschließenden zweiten bis vierten Reihenhausreihe (WA2 und WA3) ist aufgrund des größeren Abstandes zur Hamburger Straße für die Gebäude eine Ost-West-Ausrichtung vorgesehen mit nach Westen orientierten Terrassen. Für die anschließenden Doppel- bzw. Einzelhäuser (WA4) wird eine Nordost-Südwest-Ausrichtung vorgegeben. Dies sichert in allen neuen Baugebieten attraktive Terrassenanordnungsmöglichkeiten mit Süd- bis Westausrichtung.

### **Erschließung**

Die Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) zur Kreuzung Brombeerweg/ Hamburger Straße (L 326) von WAACK + DÄHN (2016) hat ergeben, dass die untersuchte Einmündung auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre aus dem geplanten neuen Baugebiet und unter Einbeziehung der erwarteten Verkehrsprognose ausreichend leistungsfähig ist, auch wenn für Linksabbieger aus dem Brombeerweg auf die Hamburger Straße längere Wartezeiten durch vorübergehenden Fahrzeugrückstau auftreten werden. Aus verkehrlicher Sicht sind keine Umbaumaßnahmen an der bestehenden Einmündung erforderlich. Der unsignalisierte Knotenpunkt ist mit den vorhandenen Aufstellflächen ausreichend dimensioniert.

Die äußere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über den Brombeerweg, welcher im hinteren Abschnitt vor der Wendekehre zur Verbesserung der örtlichen Erschließung von 4,50 m im Bestand auf 6,00 m (Mischverkehrsfläche) verbreitert wird.

Die innere Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt durch eine 6,00 m breite Ringstraße im Zweirichtungsverkehr, die in Höhe des ersten Abzweiges Brombeerweg eine Kreuzung ausbildend abgeht und oberhalb des Wendehammers wieder in den Brombeerweg einmündet. Ein Großteil der geplanten Baugrundstücke wird von dieser Ringstraße aus erschlossen. Ein 3,50 m breiter befahrbarer Wohnweg im Einrichtungsverkehr zwischen dem Brombeerweg und der Ringstraße ergänzt das Erschließungssystem. Für die geplanten Baugrundstücke südwestlich des Wendehammers ist eine Erschließung unmittelbar von diesem aus vorgesehen. Zusätzlich ergänzen 1,50 m breite fußläufige Wohnwege die Grundstückerschließung und dienen auch der rückwärtigen Gartenerschließung der geplanten Reihenhausbebauung.

Die Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Bei der zu erwartenden geringen Frequenz an Fahrzeugverkehr ist eine gemeinsame Nutzung der Flächen durch Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge vertretbar. Die gegenseitige Rücksichtnahme soll durch die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich gesichert werden.

### **Ruhender Verkehr**

Für die geplanten Wohnbaugrundstücke wird ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit zugrunde gelegt. Die Stellplätze für die geplanten Reihenhäuser werden überwiegend wohnungsnah in Gruppen als Gemeinschaftsstellplätze in Senkrechtaufstellung an der Ringstraße angeordnet. Zusätzlich sind, wo dies möglich ist, Stellplätze auch auf den Baugrundstücken angeordnet, bspw. bei den Reihenhäusern. Bei den Doppel- und Einzelhäusern sind die Stellplätze ebenfalls auf den

Baugrundstücken nachzuweisen. Insgesamt werden 45 Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen und 35 Stellplätze örtlich auf den Baugrundstücken vorgesehen.

Die Gemeinschaftsstellplätze entlang der Ringstraße sollen zur Vermeidung einer zu massiven baulichen Wirkung nur als ebenerdige Stellplätze oder Carports ausgebildet werden. Garagen sind hier ausgeschlossen. Werden die Stellplätze hingegen auf den Baugrundstücken angeordnet, ist auch eine Ausbildung als Garage zulässig, weil die dezentrale Verteilung hier keine Störung des Ortsbildes erwarten lässt.

Optional können die Stellplätze für die Wohnbebauung auch in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Darüber hinaus werden öffentliche Besucherparkplätze nach dem Ansatz je drei Wohneinheiten 1 öffentlicher Parkplatz vorgesehen und dezentral an der Ringstraße und am Brombeerweg in Senkrechtaufstellung verteilt. Insgesamt sind 14 öffentliche Parkplätze im geplanten Baugebiet vorgesehen.

### **Ver- und Entsorgung**

Das geplante Wohngebiet soll an die im Brombeerweg vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Die vorhandenen Leitungs-Kapazitäten sind nach WAACK + DÄHN hierfür ausreichend. Dies gilt auch für die vorhandene Regenwasserkanalisation, die in das vorhandene Regenrückhaltebecken „Birkenau-Ost“ ableitet. Der Neubau eines Regenrückhaltebeckens in der Pinnau-Niederung im Nordwesten des Plangebietes ist nicht mehr erforderlich.

Für die Sicherstellung der Ableitung von Schmutzwasser wie auch Regenwasser im Freigefälle ist nach WAACK + DÄHN eine Anhebung des Baugeländes um 0,50 bis 0,60 m im Süden, um 0,40 m in der Mitte und um bis zu 1,10 m bis 1,75 m im Norden erforderlich. Die Geländeanhebungen sollen durch bepflanzte Böschungen landwirtschaftsgerecht gestaltet werden.

### **Lärmschutzanlage**

Zum Schutz des geplanten Wohngebietes vor Verkehrslärm, der von der Hamburger Straße ausgeht, wird straßenbegleitend auf 138 m Länge am Brombeerweg beginnend bis zur ehemaligen AKN-Bahntrasse und parallel zu dieser nach Nordosten abknickend eine Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination mit 3,20 m Höhe vorgesehen. Die Anlage soll bepflanzt werden, so dass sie sich in das Ortsbild einfügt. Die Lärmschutzanlage wird auf einer öffentlichen Grünfläche angeordnet.

### **Grünflächen**

Die ehemalige AKN-Bahntrasse, die von der Hamburger Straße nach Nordosten führt, bleibt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der dort vorhandene Fuß- und Radweg mit Verbindungsfunktion an das nördlich anschließende Naherholungswegenetz wird damit gesichert.

Nördlich des Brombeerweges wird zwischen dem bereits realisierten Baugebiet WA5 und dem vorhandenen Bolzplatz eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grillplatz ausgewiesen. Für ein solches Nutzungsangebot ist in der Vergan-



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

genheit vermehrt eine Nachfrage aufgetreten und der Standort eignet sich, auch aufgrund der Nähe des vorhandenen **und gut etablierten** Bolzplatzes dafür. Damit verknüpft wird die Anordnung von ca. 10 öffentlichen Parkplätzen.

Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Spielplatzflächen ist durch die im vorhandenen Wohngebiet Birkenau vorhandene Spielplatzanlage ausreichend sichergestellt, so dass hierfür keine Flächenausweisung im Plangebiet erfolgt.

### **Begrünungsmaßnahmen und Erhalt von Gehölzen**

Das neue Wohngebiet erhält entlang der Erschließungsstraßen und Gemeinschaftsstellplätze eine Grüngliederung durch Straßenbäume.

Entlang der Hamburger Straße wird auf der Ostseite, wie auch in den vorhergehenden Bebauungsplanfassungen, begleitend zur vorgesehenen Verbreiterung der Verkehrsflächen um einen Radweg, eine Straßenbaumreihe angeordnet.

Die neuen Baugebietsränder im Westen, Nordwesten und Norden sollen durch standortgerechte Strauchpflanzungen landschaftstypisch begrünt werden. Dies dient der Abschirmung des neuen Baugebietes gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und der Ortsrandgestaltung. Gleichzeitig werden Konflikte zu den Wohnbaugrundstücken wie Verschattung durch die Beschränkung auf Sträucher vermieden.

Nördlich des WA5 und des Grillplatzes sowie zwischen diesen beiden Flächen sollen neue Knicks angelegt werden und den Übergang zur Landschaft markieren. Der vorhandene Knickbestand im Plangebiet wird im Übrigen gesichert und westlich entlang der ehemaligen AKN-Bahntrasse ebenfalls ergänzt.

Im Nordwesten des Plangebietes werden zur Ortsrandgestaltung der vorhandenen, außerhalb des Plangebietes liegenden Baugrundstücke an der Hamburger Straße, entlang der Grundstücksgrenzen Gehölzanzpflanzungen von 5 m Breite angelegt. Damit wird der angrenzende Landschaftsraum wirksam durch die Entwicklung einer Laubgehölzpflanzung von der Mischgebietsbebauung abgeschirmt und der Ortsrand landschaftsgerecht gestaltet.

Der wertvolle Altbaumbestand (zwei Kastanien, eine Eiche) nördlich der alten Hofstelle wird erhalten und in die Entwicklung neuer Biotopstrukturen eingebunden.

### **Wald**

Westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse wird mit ausreichenden Abstandszonen zu den vorhandenen und zu ergänzenden Knicks sowie zu dem gesetzlich geschützten Sumpfbiotop eine **ca. 6.900 m<sup>2</sup>** große Waldfläche ausgewiesen, die als naturnaher Laubwald angelegt und entwickelt werden soll. Diese Fläche dient als Ersatzaufforstungsfläche für die Inanspruchnahme und Umwandlung der Bestands-Waldfläche im Zuge der Planung.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit Ausnahme der Grünfläche im direkten Wohnumfeld (**Grillplatz**) werden alle verbleibenden Flächen, auch die neue Waldfläche, zugunsten des Naturschutzes entwickelt. Die aus der Sicht der örtlichen Landschaftsplanung bedeutsame Grünzäsur zwischen den Ortsteilen, welche durch die naturnahe Pinnau-Niederung mit begleitenden Biotopflächen gebildet wird, wird durch die umfangreichen Ausweisungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt und im Sinne des Biotopverbundes für die heimische Pflanzen- und Tierwelt gestärkt. **Weiterhin bleibt durch die Entwicklung der Offenland-Biotope auch optisch der an dieser Stelle den Ort querende Landschaftsraum besser wahrnehmbar und erlebbar.**

Damit ist zukünftig ein nah an die Hamburger Straße heranreichender Korridor zwischen den Wohngebieten Ulzburg im Norden und Birkenau/Brombeerweg im Süden der Naturentwicklung und dem Naturschutz vorbehalten. Die Festsetzungen zugunsten der Naturentwicklung und des Naturschutzes resultieren dabei nicht **nur** aus dem erforderlichen Ausgleichsbedarf für die Eingriffe der 4. Änderung des Bebauungsplans 96, **der vor allem in Form eines Streuobstwiesengürtels um das neue Baugebiet eingriffsnah und ortsrandgestaltend nachgewiesen wird**, sondern entsprechen dem Leitbild der bereits im Landschaftsplan formulierten Grünzäsuren. Die Entwicklungsziele der Teilflächen orientieren sich an der vorhandenen Ausprägung des Pinnau-Niederungskomplexes, der sich gehölzreich darstellt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den städtebaulichen Konzeptplan.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (SWUP GmbH, **Stand 06/2017**)



## 2.3 Planinhalt und Festsetzungen

### 2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung wird das neu zu bebauende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

mit textlicher Festsetzung ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar sind.

### 2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 von Südwest nach Nordost durch Festsetzung

- der zulässigen GRZ,
- der maximalen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO
- der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und
- der maximal zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen

differenziert und folgt dabei einer Abstufung von höherer Grundstücksausnutzung und Bebauungsdichte im Südwesten zu niedrigerer Grundstücksausnutzung und auch Bauhöhe im Nordosten im Übergang zur Landschaft. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO höchstens bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BauNVO).

Baugebiet	GRZ	GRZ Überschreitung bis max.	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe
WA1	0,40	0,60	II	10,00 m
WA2	0,40	0,60	II	10,00 m
WA3	0,40	0,60	II	10,00 m
WA4	0,30	0,45	II	10,00 m
WA5	0,30	0,45	II	9,00 m

#### Grundflächenzahl - GRZ

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 werden GRZ-Werte von 0,40 festgesetzt. Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden damit eingehalten. Diese an der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete angesetzte hohe bauliche



Grundstücksausnutzung ist städtebaulich mit dem Bedarf nach Wohnformen zu begründen, die eine große Wohnfläche bei geringen Grundstücksflächen bieten. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg kommt mit dieser Festsetzung ihrer Aufgabe nach, Wohnbauflächen für alle Teile der Bevölkerung auszuweisen. Stärker verdichtete Wohnformen sind, bedingt durch den vergleichsweise geringeren Grundstücksanteil, zum einen für junge und einkommensschwächere Familien attraktiv, die sich somit ein familiengerechtes Wohneigentum leisten können. Zum anderen sind sie auch für die sogenannten Best Ager oder Senioren interessant, die zwar weiterhin in einem eigenen Haus wohnen, jedoch auf die Pflege großer Gartengrundstücke verzichten möchten. **Prinzipiell wird durch die Beachtung der vorgegebenen Obergrenzen aber auch eine zu große Unterschiedlichkeit der Wohnungsbaudichte im Einzel-, Doppel- und Reihenhausbereich innerhalb der Gemeinde vermieden.**

Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 **und WA3** ist **neben der Beachtung der vorgegebenen Obergrenzen auch** durch eine Optimierung der Gebäudeausrichtung in Bezug auf die Belichtung gewährleistet. Des Weiteren ist durch die Ausweisung ergänzender öffentlicher Grünflächen und die Entwicklung von Biotopflächen im Umfeld sowie die fußläufig schnell zu erreichende Pinnau-Niederung im Norden der Zugang zu öffentlich nutzbaren Räumen und der Natur gewährleistet. Durch die **geplante Grundstücksausnutzung kann** flächensparend **und damit ressourcenschonend** gebaut werden. Sämtliche Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Ausweisung der notwendigen privaten Stellplätze in überwiegend separat angeordneten Gemeinschafts-Stellplatzbereichen, der Ausweisung von notwendigen fußläufigen sowie teilweise auch befahrbaren Erschließungsflächen als Gemeinschafts-Wohnwege sowie durch die Ausweisung und dezentrale Anordnung öffentlicher Parkplätze für Besucher befriedigt.

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA4 und WA5** wird eine niedrigere GRZ von 0,30 festgesetzt. Damit wird die bauliche Dichte zum Landschaftsraum der Pinnau-Niederung sukzessive reduziert und ermöglicht einen sanften Übergang mit etwas größeren Grundstücken.

Die oben beschriebenen zulässigen GRZ-Werte berücksichtigen dabei auch die Anlage von großzügigen ebenerdigen Terrassenbereichen an den Wohngebäuden, die bauordnungsrechtlich zu den Hauptanlagen gehören.

### Überschreitung der GRZ

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass in allen Baugebieten die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO höchstens bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BauNVO). Dadurch wird die Bodenversiegelung begrenzt. Eine Überschreitung bis zur einer Grundflächenzahl von 0,80 wie nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, wird damit ausgeschlossen. Diese Regelung sichert den Verbleib von Grundstücksfreiflächen in einem angemessenen Umfang **von 40 bis 55 % der Grundstücksflächen.**

Die gesondert von den Bauflächen WA1 bis WA5 ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsanlagen, bspw. der befahrbare Wohnweg zwischen WA2 und WA3 oder die

durch Verkehrsflächen von den Baugrundstücken getrennten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, sind dabei nicht den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen.

### **Zahl der Vollgeschosse**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zwei Vollgeschosse zugelassen, um die Bebauung mit zeitgemäßen, flächensparenden Wohnformen zu ermöglichen.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Sicherung des Ortsbildes wird die mögliche Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung begrenzt. Als maximale Gebäudehöhe werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 10 m und im WA5 9 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist durch textliche Festsetzung geregelt. Die Höhe ist auf die Oberkante der Straße oder des mit einem Fahrrecht belegten Wohnweges zu beziehen, die/der das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. Als höchster Punkt gilt die Oberkante des Gebäudes, d.h. die Dachhaut bzw. die Attika bzw. die Oberkante von Aufbauten. Weiterhin ist mit textlicher Festsetzung geregelt, dass Solaranlagen die Gebäudehöhe bis 0,50 m überschreiten dürfen.

### **2.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Planung verfolgt hier enge Baufensterausweisungen, welche vor allem in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 eine Reihenhausbauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept absichern. Zusätzlich erfolgt in diesen Baugebieten eine Ausweisung von Baugrenzen für ebenerdige Terrassen in Süd- bzw. Südwestausrichtung. Auf eine Vorgabe der zulässigen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) wird in den Baugebieten WA1, WA2 und WA3 verzichtet. Dadurch wird auch die Option einer Errichtung von Geschosswohnungsbau und damit die Errichtung von mehr Wohneinheiten nicht ausgeschlossen. In diesem Fall könnte der erforderliche Stellplatzbedarf über eine Tiefgaragenlösung nachgewiesen werden (vgl. Kap. 2.3.5).

Bei den Baugebieten WA4 und WA5 werden die Baugrenzen größer gefasst und beinhalten so bereits den entsprechenden Spielraum für die Anordnung von ebenerdigen Terrassen. Diese Baugrundstücke und die festgesetzten Baugrenzen bieten eine ausreichende Größe für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Hier wird auch die Festsetzung getroffen, dass als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um den Übergang zum Landschaftsraum mit einer aufgelockerten Bebauung zu gestalten.

Für die Baugebiete WA1, WA3, WA4 und WA5 gilt offene Bauweise. Im Baugebiet WA2, für das abweichende Bauweise festgesetzt ist, gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf hier jedoch höchstens 30 m betragen, um die Reihenhausbauung durch Unterbrechungen aufgelockert zu gestalten.



#### 2.3.4 Gestaltung

Um das Neubaugebiet in das Orts- und Landschaftsbild der umgebenden Bebauung einzupassen, soll sich die Gestaltung der baulichen Anlagen an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Hierzu werden gestalterische Vorgaben als textliche Festsetzungen formuliert.

Zur Integration der neuen Bausubstanz in die Umgebung erfolgen insbesondere Festsetzungen über die zu verwendenden Fassadenmaterialien und –farben (mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen, hellen Vormauersteinen oder hellen Putzflächen) sowie zur Art der Dacheindeckung und Farbe der Dächer (ab 21° Dachneigung Dacheindeckung mit Pfannen in roter, rotbrauner oder schwarzer Farbe; begrünte Dächer sind zulässig). Weitere Gestaltungsfestsetzungen regeln die Ausführung von Nebenanlagen und Garagen, Lärmschutzanlagen und Einfriedungen.

Durch die Festsetzungen werden das Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl vermieden. Gleichzeitig bleibt eine ausreichende Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet.

Weiterhin erfolgen an dieser Stelle Vorgaben zur Verwendung bestimmter Gehölze für die festgesetzten Anpflanzungen, die sich überwiegend auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder auf öffentlichen Grünflächen befinden. Dies sichert eine für den Naturraum typische Artenverwendung und damit eine Wirksamkeit als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Zur Absicherung einer ausreichenden Anzahl von privaten Stellplätzen wird ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Dies entspricht den realen Erfordernissen Henstedt-Ulzburgs als stark durch Pendler geprägte Gemeinde, für die zwei Autos je Familie typisch sind.

#### 2.3.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

##### Ruhender Verkehr, private Stellplätze

Gemäß dem städtebaulichen Konzept und der getroffenen Festsetzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 ca. 40 Wohneinheiten möglich. Für die Unterbringung des ruhenden privaten Verkehrs wird ein Ansatz von zwei Stellplätzen je Wohneinheit zu Grunde gelegt, das entspricht ca. 80 privaten Stellplätzen.

Die privaten Stellplätze für das Baugebiet WA1 sind ausschließlich in den entlang der Planstraße A baugrundstücksbegleitend festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB unterzubringen. Die Ausbildung von Garagen wird hier zur Vermeidung einer straßenbegleitenden Garagenfront aus Gründen des Ortsbildes ausgeschlossen.

Die privaten Stellplätze für die Baugebiete WA2 und WA3 sind an geeigneten Stellen auf den Grundstücken unterzubringen. Dies ist möglich bei den Reihenendhäusern und den Grundstücken an der Wendekehre des Brombeerweges (vgl. Abb. 8 Städtebauliches Konzept). Im Unterschied zum WA1 sind hier neben Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) auch Garagen auf den Baugrundstücken zulässig, weil die dezentrale Verteilung und Anordnung keine nachteiligen Wirkungen für das Ortsbild erwarten lässt. Für die Reihenmittelhäuser des WA2 sowie für die Zweitstellplätze des WA3 sind die erforderlichen Stellplätze in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB entlang der Planstraße A bzw. an der Wendekehre des Brombeerweges unterzubringen. Für die Gemeinschaftsstellplätze gilt wie oben der Ausschluss von Garagen, um straßenbegleitende Garagenfronten zu vermeiden.

Durch textliche Festsetzung wird für die Baugebiete WA1, WA2 und WA3 die Anlage von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche ohne Einhalten der Baugrenzen zugelassen. Die Flächeninanspruchnahme für die Tiefgaragen wird dabei begrenzt auf eine GRZ von höchstens 0,60. Diese Regelung erlaubt auch eine alternative Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau und den Nachweis einer dann ggf. höheren Anzahl erforderlicher privater Stellplätze.

In den Baugebieten WA4 und WA5 sind die privaten Stellplätze an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

### **Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze**

Allgemein wird von einem Richtwert von einem öffentlichen Parkplatz je drei Wohneinheiten ausgegangen („Drittelregelung“). Diese öffentlichen Parkplätze sind zusätzlich zu den privaten Stellplätzen anzulegen. Für das neue Baugebiet sind bei ca. 40 geplanten Wohneinheiten 14 öffentliche Parkplätze erforderlich. Zur Bereitstellung öffentlicher Besucherparkplätze für das neue Wohngebiet werden in Senkrechtaufstellung 6 öffentliche Parkplätze in dezentraler Verteilung entlang der Westseite des Brombeerweges und 8 öffentliche Parkplätze in dezentraler Verteilung entlang der Planstraße A festgesetzt.

Weiterhin wird ein öffentlicher Besucherparkplatz mit 10 Plätzen bei den öffentlichen Grünflächen Grillplatz/ Bolzplatz im Nordosten des Plangebietes angrenzend an den Brombeerweg festgesetzt, um dem Parkplatzbedarf für diese Nutzungen besser gerecht zu werden.

Die öffentlichen Parkflächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

### **2.3.6 Verkehr, Flächen für Gemeinschaftswohnwege, Geh- und Fahrrechte**

#### **Hamburger Straße (L 326)**

Die im Plangebiet liegende Hamburger Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der östliche Straßenseite der Hamburger Straße (L 326) wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche zur notwendigen Neuanlage eines gemeinsamen



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Geh- und Radweges und Anlage eines begleitenden Baumstreifens nördlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse auf einer Länge von ca. 190 m um etwa 3,65 m verbreitert. Gleichzeitig wird die östliche Straßenseite der Hamburger Straße (L 326) als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Davon ausgenommen sind lediglich zwei vorhandene Zufahrten, die festgesetzt werden und die den Zugang zu den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen und zukünftigen Biotopflächen zur Durchführung von Pflegemaßnahmen ermöglichen.

In der öffentlichen Verkehrsfläche der Hamburger Straße ist als Abgrenzung zum östlich angrenzenden Landschaftsraum und zur Ausbildung einer straßenbegleitenden Baumreihe eine Teilfläche als Verkehrsgrün vorgesehen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### **Äußere Erschließung über den Brombeerweg**

Der Brombeerweg dient der Erschließung der südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bestandsbebauung sowie der Erschließung des bereits realisierten Baugebietes WA5 im Plangebiet. Die an der Wendekehre gelegenen neu geplanten Baugrundstücke des Baugebietes **WA3** sollen ebenfalls unmittelbar vom Brombeerweg aus erschlossen werden.

Im Weiteren dient der Brombeerweg zur äußeren Erschließung des neuen Baugebietes, von ihm gehen neue Erschließungsstraßen und Wohnwege ab.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelegung und entsprechend der vorgegebenen Geschwindigkeitsbegrenzung ist der Brombeerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Der Brombeerweg besitzt in den ersten beiden Abschnitten ab der Kreuzung mit der Hamburger Straße eine Breite von ca. 6,00 m (Fahrbahn zzgl. Gehweg als Mischverkehrsfläche ausgebildet). Der Abschnitt Brombeerweg Nr. 50 bis 54 vor der Wendekehre hat derzeit nur eine Breite von ca. 4,50 m (Fahrbahn zzgl. Gehweg als Mischverkehrsfläche ausgebildet). Dieser Abschnitt wird für einen störungsfreien Verkehrsablauf entlang der westlichen Straßenseite auf 6,00 m verbreitert.

Zum Schutz der vorgesehenen Gartenbereiche werden die Abschnitte des Brombeerweges, die an die erste und zweite Baureihe (parallel zur Hamburger Straße) der geplanten Baugebiete WA1 und WA2 angrenzen als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Der Knoten Brombeerweg – Hamburger Straße (L 326) wurde hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit durch das Ingenieurbüro WAACK + DÄHN in der „Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) der Einmündung Brombeerweg/ Hamburger Straße (L 326)“ (2016) untersucht und wie folgt beurteilt:

„Die Qualität der Verkehrsabwicklung an einem Knotenpunkt wird nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen definiert nach den Qualitätsstufen A - F. Maßgebend für die Zuordnung in eine der Kategorien sind

die mittleren Wartezeiten, die in der Regel für eine der kreuzenden Nebenrichtungen - in diesem Fall Nebenstrom 4 als Linksabbieger aus dem Brombeerweg - zum Tragen kommen.

Im Rahmen der VTU konnte nachgewiesen werden, dass die untersuchte Einmündung auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre aus dem geplanten Neubaugebiet ausreichend leistungsfähig bleibt.“

Die ermittelte Qualitätsstufe D spiegelt nach üblichen Ansätzen noch einen stabilen Verkehrszustand wider, auch wenn in dem maßgebenden Nebenstrom längere Wartezeiten durch vorübergehenden Fahrzeugrückstau auftreten.

„Während der ausschlaggebenden Nachmittagspitze wird die Qualitätsstufe D auch dann nicht überschritten, wenn für die Verkehrsströme der Hauptrichtungen auf der L 326 ein Zuwachs von 10 % gegenüber den Zählwerten in Ansatz gebracht wird.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens sind aus verkehrlicher Sicht keine Umbaumaßnahmen an der bestehenden Einmündung erforderlich. Der unsignalisierte Knotenpunkt ist mit den vorhandenen Aufstellflächen ausreichend dimensioniert.“ (WAACK + DÄHN, 2016)

### **Innere Erschließung**

Im Übrigen wird das neue Baugebiet durch die 6,00 m breite Planstraße A erschlossen, die zwischen den Hausnummern Brombeerweg 8 und 26 nach Norden abzweigt, am nördlichen Rand des Baugebietes nach Osten und Nordosten abknickt und hinter der Wendekehre in Höhe der Hausnummer 56 wieder an den Brombeerweg anbindet. Zusammen mit dem Brombeerweg entsteht dadurch eine Ringstraße. Die Planstraße A soll als Mischverkehrsfläche im Zweirichtungsverkehr ausgebildet werden. Sie wird wie der Brombeerweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Zusätzlich wird das neue Baugebiet durch einen 3,50 m breiten Wohnweg im Einrichtungsverkehr erschlossen, der als Gemeinschaftsanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausgewiesen ist und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G-F-L) zugunsten der Anlieger, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und Versorgungsträger überlagert ist.

Weitere Wohnwege mit 1,50 m Breite, die ebenfalls als Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind und mit Geh- und Leitungsrechten (G-L) zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger überlagert sind, dienen der fußläufigen Erschließung und sichern auch die Erreichbarkeit rückwärtiger Gartenbereiche bei einer zukünftigen Reihenhausbebauung (sogenannte „Dungwege“).

Durch die Festsetzung von Abschnitten ohne Ein- und Ausfahrten an der Planstraße A und am Wohnweg werden die Zufahrtmöglichkeiten zu den Grundstücken geordnet und dadurch von ruhendem Verkehr weitgehend freie, nach Westen orientierte Gartenzonen erreicht.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

### **Anbindung an den Naherholungsraum**

In Verlängerung des nördlichen Abschnittes der Planstraße A wird eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dieser Weg soll die Verbindung zwischen dem Baugebiet und dem auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse verlaufenden Fuß- und Radweg herstellen.

### **ÖPNV**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Teil des ÖPNV-Bediensgebietes des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Die dem Plangebiet nächstgelegenen HVV-Bushaltestellen sind „Ulzburg, An der Pinnau“, ca. 550 m in nördlicher Richtung und „Ulzburg-Süd, Birkenhof“, ca. 350 m in südlicher Richtung. Die Haltestellen werden durch die angebotsstarke Buslinie 293 U/A Norderstedt Mitte – A Henstedt-Ulzburg (Mo. - So.) sowie durch die ergänzenden HVV-Buslinien 593 Rhen, Paracelsusklinik – Ulzburg, Schulzentrum (Schülerverkehr Mo. - Fr.) und 616 U/A Norderstedt Mitte – Kisdorf (Nachtbus an Wochenenden) bedient.

„Ulzburg, An der Pinnau“ wird außerdem mit wenigen Fahrten von der 6541 A Barmstedt – A Henstedt-Ulzburg bedient (Mo. - Fr.). Im weiteren Verlauf knüpfen die Buslinien an das HVV-Schnellbahnnetz mit den Linien A1, A2, A3 und U1 an. Der nächstgelegene Schnellbahnhalt „Ulzburg Süd“ (A1, A2, A3) liegt etwa 1,5 km südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg (RNVP) definierten Haltestelleneinzugsbereiche (400 m Luftlinienradius für Busverkehre) und ist sehr gut mit ÖPNV-Leistungen versorgt.

### **2.3.7 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte**

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg sichergestellt. Das Plangebiet kann durch neu herzustellende Trinkwasserleitungen an die im Brombeerweg vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/ Henstedt-Ulzburg rechtzeitig vor Beginn der beabsichtigten Erschließung zu benachrichtigen ist.

Eventuell noch vorhandene Haus- und/oder Betriebsbrunnen der Hofstelle sind im Zuge des Rückbaus fachgerecht zurückzubauen bzw. zu verfüllen. Der Nachweis ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet kann durch neu herzustellende Schmutzwasserleitungen an das vorhandene Schmutzwasser-Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Brombeerweg angeschlossen werden. Die vorhandenen Leitungskapazitäten reichen

für einen Anschluss des geplanten Wohngebietes aus. Für die Sicherstellung der Ableitung im Freigefälle ist hierfür nach den Untersuchungen des Ingenieurbüros WAACK + DÄHN eine Anhebung des Baugeländes um 0,50 bis 0,60 m im Süden, um 0,40 m in der Mitte und um bis zu 1,10 bis 1,75 m im Norden erforderlich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler in die Großkläranlage Hetlingen.

Der den Geltungsbereich im Norden im Bereich der derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen von Ost nach West querende Hauptabwassersammler wird in seiner Leitungslage planzeichnerisch übernommen. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

### **Oberflächenentwässerung**

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 im Plangebiet Bohrsondierungen durchgeführt worden. Unterhalb der Oberbodenschicht, die eine durchschnittliche Mächtigkeit von 0,50 m aufweist, sind bis zur Endtiefe von 5,00 m überwiegend bindige Bodenschichten, bestehend aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel, angetroffen worden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulassen.

Das von den Baugrundstücken und den Straßen anfallende Wasser ist daher über neu herzustellende Regenwasserkanalisation an die vorhandene Regenwasserkanalisation im Brombeerweg anzuschließen und abzuleiten. Die vorhandenen Leitungskapazitäten reichen für einen Anschluss des geplanten Wohngebietes aus.

Für die Sicherstellung der Ableitung im Freigefälle ist hierfür nach den Untersuchungen des Ingenieurbüros WAACK + DÄHN eine Anhebung des Baugeländes um 0,50 bis 0,60 m im Süden, um 0,40 m in der Mitte und um bis zu 1,10 bis 1,75 m im Norden erforderlich.

Das Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation in das Regenrückhaltebecken „Birkenau-Ost“ abgeleitet und dort gereinigt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken „Birkenau-Ost“ verfügt über ausreichende Kapazitäten. Der Neubau eines Regenrückhaltebeckens in der Pinnau-Niederung im Nordwesten des Geltungsbereiches, wie in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 noch festgesetzt, ist nicht mehr erforderlich.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Abgabe von Regenwasser im Gebiet möglich, beispielsweise durch Dachbegrünung. Ferner kann die Anhebung des Baugeländes dafür genutzt werden, den Untergrund für Regenwasser aufnahmefähiger zu gestalten. In diesem Zusammenhang ist auch die Ausbildung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Material sinnvoll und erreicht eine Retentions- und Versickerungsfunktion.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnah-



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

men vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

#### **Feuerlöscheinrichtungen**

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten 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 geplanten Baugebiet sichergestellt.

Im Notfall sind alle Gebäude für die Feuerwehr erreichbar. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 (4)) und der DIN 14090 genügen.

Für den 3,50 m breiten Wohnweg mit Erschließungsfunktion für die geplante Bebauung wird ein Fahrrecht zugunsten Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen festgesetzt.

#### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG gewährleistet. Das geplante Wohngebiet kann an die vorhandene Stromversorgung im Brombeerweg angeschlossen werden.

#### **Gas- / Wärmeversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG. Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

#### **Abfallbeseitigung**

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

Die Müllbehälter der einzelnen Grundstücke sind am Tag der Abfuhr an die entsprechende Straßenverkehrsfläche zu bringen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind geeignete Flächen für die Unterbringung der Müllbehälter nachzuweisen. Auf eine Festsetzung von Müllbehälterstandorten wird bewusst verzichtet, um eine Flexibilität bei der Gestaltung der Grundstückszuschnitte zu bewahren.

Beim Abschluss von Erschließungsverträgen ist darauf zu achten, dass die Entsorgung bereits fertiggestellter Wohnhäuser nur auf befestigten Zufahrtswegen erfolgen kann. Des Weiteren müssen die Freihaltezonen nach der EAE 85/95 von mindestens 1 m im Wendehammer eingehalten werden. Das Bemessungsfahrzeug für die Berechnung nach EAE 85/95 ist ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug.

#### **Telekommunikation**

Die Telekommunikation wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom AG oder anderer Anbieter sichergestellt.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und

den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Des Weiteren sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Telekom bittet darum sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Die im Bebauungsplan als Gemeinschaftswohnwege festgesetzten Zuwegungen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen begründen noch nicht das Recht zur Verlegung und Unterhaltung. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Eine gesicherte Verbindung zum öffentlichen Grund ist für die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur erforderlich.

Vor der Erschließung der Grundstücke möge bitte die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut veranlasst werden:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

Die Telekom stellt fest, dass die TK-Linien nur dann verlegt werden können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

### 2.3.8 Grünflächen

Die zur Erholung genutzte ehemalige AKN-Bahntrasse wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Dies sichert die vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung, erlaubt aber auch einen zukünftigen Ausbau der Radwegverbindung.

Weiterhin wird die Fläche für die Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination entlang der Hamburger Straße, die für eine bestmögliche Schutzwirkung so nah wie möglich an die Lärmquelle positioniert werden muss, als öffentliche Grünfläche mit der Zweck-



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

bestimmung „Lärmschutzanlage“ ausgewiesen. Sie übernimmt eine dienende und schützende Funktion für das neue Baugebiet.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird zwischen dem Baugebiet WA5 und dem vorhandenen Bolzplatz eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grillplatz“ festgesetzt. In Ergänzung zum Bolzplatz wird dadurch ein vermehrt nachgefragtes Erholungsangebot für entsprechende Gruppentreffen oder Kindergeburtstage im öffentlich nutzbaren Raum für die Allgemeinheit angeboten und mit dem bereits gut etablierten Bolzplatz kombiniert.

### 2.3.9 Wald, Waldumwandlung, Waldersatz

Zur Umsetzung der Planung ist die vollständige Umwandlung der Waldfläche im Süden des Plangebietes erforderlich. Für die im Rahmen der Waldumwandlung nach § 9 LWaldG notwendige Ersatzaufforstung wurde mit der Forstbehörde ein Ersatzverhältnis von 1 : 2 abgestimmt, d.h. es sind 6.860 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung erforderlich.

Hierfür ist eine Umsetzung innerhalb des Plangebietes westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse vorgesehen. Eine ca. 6.900 m<sup>2</sup> große Teilfläche der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird als Wald festgesetzt und ist als naturnaher Laubwald anzulegen und zu entwickeln.

Neben dem zu beachtenden 30 m-Waldabstand gemäß Landeswaldgesetz zu vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen werden auch ausreichende Abstände zu vorhandenen und zu entwickelnden Biotopstrukturen wie dem Sumpfgelände im Norden oder Knicks gewahrt.

Ein entsprechender Waldumwandlungsantrag ist zu stellen.

Weitere Ausführungen sind dem Grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

### 2.3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Um die Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt wie den Verlust von Boden als Lebensraum, die Verringerung der Grundwasserneubildung oder die Erhöhung des Oberflächenabflusses zu reduzieren werden Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate getroffen.

Durch schmale Straßenquerschnitte mit dem Ziel einer gemischten Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Autoverkehr sowie durch Reduzierung der Erschließungsflächen bei Einbahnstraßen und Wohnwegen für Fußgänger wird eine sparsame Flächeninanspruchnahme für die Erschließung erreicht.

Bei den Baugrundstücken begrenzen die GRZ und die Festsetzung zur höchstens zulässigen Überschreitung der GRZ die ermöglichte Versiegelung. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind laut Landesbauordnung gärtnerisch zu gestalten. Als Voraussetzung dafür ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Für die öffentlichen Fuß- und Radwege ist eine wassergebundene bzw. teilbefestigte Bauweise vorgegeben. Da der Weg auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse für Unterhaltungsarbeiten gelegentlich auch von Fahrzeugen befahren wird, ist ein befestigter Schlechtwetterstreifen bis zur halben Breite zulässig.

Außerdem wird die Versiegelungsrate der befestigten Stell- und Parkplatzflächen durch Festsetzung in der Art begrenzt, dass private Zufahrten, Stellplätze und öffentliche Parkplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind ebenso wie Drainagen durch Festsetzung ausgeschlossen. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (01.03. – 01.11.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

#### **Gesetzlich geschützter Sumpf gemäß § 30 BNatSchG**

Der am nördlichen Rand des Plangebietes liegende Sumpf ist gemäß § 30 BNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop und wird nachrichtlich übernommen. Planungsziel ist der Erhalt und die natürliche Entwicklung dieses Biotops. Der Sumpf wird in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „3“ eingebettet.

#### **Gesetzlich geschützte Knicks gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG**

Innerhalb des Plangebietes sind Knicks vorhanden, die gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind. Planungsziel ist der weitgehende Erhalt der vorhandenen Knicks. Die Zerstörung von Knicks ist verboten. Das Gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können.

Der Knickverlust an der Hamburger Straße durch den geplanten Bau eines Fuß-/Radweges beschränkt sich auf eine vergleichsweise geringe Länge von 5 m und ist nicht vermeidbar. Eine andere Führung des Fuß- und Radweges ist nicht möglich. Dieser Verlust ist gemäß Knickerlass im Verhältnis 1 : 2 durch die Neuanlage eines Knicks auszugleichen. Entsprechende Knickneuanlagen sind im Plangebiet vorgesehen und werden dem Eingriff zugeordnet.

Die verbleibenden Knicks werden nachrichtlich übernommen, sind in die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Landschaft „3“ eingebettet und mit den Lebensräumen des Landschaftsraums verbunden.

Zum Erhalt der vorhandenen Knicks wird die fachgerechte Pflege festgesetzt. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Artenschutzes sind die jährlichen Verbotsfristen vom 1. März bis 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) bei der Pflege zu berücksichtigen.

Der Knickanschnitt an der Hamburger Straße muss unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Verbotsfristen ausgeführt werden. Um die Schäden an der Vegetation zu begrenzen, sind die neu entstehenden Knickenden mit Oberboden abzuböschern und freiliegende Wurzeln gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen. Das Knickende ist besonders wirksam gegen den Bauverkehr zu schützen.

### Neuanlage von Knicks

Zur Erhöhung der landschaftlichen Strukturvielfalt und zur Abgrenzung der Erholungsnutzungen auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse bzw. dem Grillplatz gegenüber den anschließend vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2“ und „3“ werden

- am Nordrand des Baugebietes WA5 und des Grillplatzes sowie zwischen diesen beiden Nutzungen (110 m) und
  - auf der Westseite der ehemaligen AKN-Bahntrasse (100 m)
- auf einer Gesamtlänge von 210 m neue Knicks angelegt.

Durch Festsetzung werden die Neuanlage der Knickwälle geregelt und Vorgaben für die Bepflanzung gemacht. Hierzu wird auch auf die Ausführungen des Grünordnerischen Fachbeitrags verwiesen.

### Knickschutzstreifen

Damit sich die Knicks trotz der Benachbarung zum Baugebiet WA5 funktionsgerecht entwickeln können und um eine öffentliche Pflege und Unterhaltung zu gewährleisten, sind 3 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind. Zudem sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Diese Knickschutzstreifen sind auf der öffentlichen Grünfläche „Grillplatz“ bzw. auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2“ ausgewiesen.

### Freihalten der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von Baubetrieb und -maßnahmen

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nachfolgend Maßnahmenflächen genannt, sind vor Erschließungsbeginn gegenüber den Bauflächen abzuzäunen. Einfriedungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die Verbringung von Bodenaushub sowie jeglicher Bau- und Lagerbetrieb sind auf diesen Maßnahmenflächen nicht zulässig. Davon ausgenommen werden die Flächen mit Strauchanpflanzungen unmittelbar im Anschluss an die Baugebiete in der Maßnahmenfläche „1“, weil diese Flächen teilweise zum Ausgleich der geplanten Geländeanhebung des Baugebietes zu den vor-

handenen Geländehöhen durch Gestaltung landschaftsgerechter Böschungen benötigt werden.

Weiterhin wird für die Maßnahmenflächen der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldüngern ausgeschlossen.

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1“ – Streuobstwiese**

Die an das neue Wohngebiet **westlich als auch nördlich** angrenzenden und dasselbe umschließenden Maßnahmenflächen „1“ sind als Streuobstwiese zu entwickeln (**ca. 9.640 m<sup>2</sup>**). Die Streuobstwiesen erfüllen Lebensraumfunktion für die heimische Pflanzen- und Tierwelt, lassen aber gleichzeitig auch Nutzungen in Benachbarung zu den Wohngebieten zu bzw. erfordern diese (Obsternte).

Die Flächen sind als Streuobstwiese aus alten, robusten Obstarten und -sorten anzulegen (vgl. Festsetzung der zu verwendenden Gehölzarten, Kap. 2.3.4 und Grünordnerischer Fachbeitrag). Die Flächen werden dadurch eine hohe Wertigkeit als Trittssteinbiotop im Siedlungszusammenhang entwickeln und übernehmen Ausgleichsfunktion im Plangebiet für die Eingriffe aus dem neuen Baugebiet. Im Übergang zur ehemaligen AKN-Bahntrasse wird die Streuobstwiese auch eingeschränkt als wohnungsnaher Freiraum dienen.

Für die Anpflanzung der Obstbäume sind Hochstämme oder Halbstämme vorzusehen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen soll je nach Art und Sorte 10 m bis 15 m betragen. Dies dient der Wiesen-Unternutzung und einem besseren Baumwachstum. Vorhandene Bäume und auch die anzupflanzende Baumreihe entlang der ehemaligen AKN-Bahntrasse, die in diesem Zusammenhang auch als Obstbaumreihe ausgeführt werden sollte, sind entsprechend zu berücksichtigen. Um die Grundlage der späteren Kronenbildung zu legen, sind fachgerechte Pflanz- und Erziehungs-schnitte durchzuführen.

Die im Bereich der alten Hofstelle vorhandenen Altgehölze sind in die Maßnahmenfläche zu integrieren.

Zur Entwicklung eines arten- und krautreichen Vegetationsbestandes ist die Streuobstwiese ein- bis maximal zweimal im Jahr zu mähen. Bei einmaliger Mahd liegt der Mahdtermin frühestens im August/September, bei einer zweimaligen Mahd beginnt die erste Mahd frühestens ab Juli. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Festlegung von Mahdzeiträumen dient dem Schutz der Vogelwelt (Bodenbrüter) und ermöglicht eine Samenreife der Kräuter im (Spät-) Sommer zur Ausbildung von artenreichen Beständen.

Zu den Rändern der angrenzenden Baugebiete sind standortgerechte Strauchpflanzungen anzupflanzen und zu entwickeln. Neben der Schutzfunktion für die naturnahe Entwicklung der Maßnahmenfläche „1“ gegenüber diesen wohnbaulichen Nutzungen, dienen die Anpflanzungen auch der Gestaltung des Ortsrandes.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2“ – Gras- und Staudenflur (gelenkte Sukzession)**

Die nach Norden anschließende Maßnahmenfläche „2“ ist auf etwa 5.660 m<sup>2</sup> zur Entwicklung von (halbruderalen) Gras- und Staudenfluren unter Erhalt der prägenden Weiden – auch der umgestürzten Weide – vorgesehen. Die Fläche liegt im Übergang zur Pinnau-Niederung und soll eine höhere Naturnähe aufweisen. Eine Nutzung der Flächen ist ausgeschlossen. Die Maßnahmenfläche „2“ ist entsprechend einzuzäunen und vor Zutritt zu schützen. Ein Erleben der siedlungsnahen Landschaft ist jedoch von dem nördlich außerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Fußweg aus möglich.

Entsprechend der vorherrschenden Standortbedingungen sind die offenen Grünlandflächen der gelenkten Sukzession zuzuführen, d.h. durch Pflegemaßnahmen ist dafür zu sorgen, dass sich Gehölze auf der Fläche nicht über das Gebüschstadium hinaus entwickeln. Die Bildung einer geschlossenen Waldfläche wird dadurch vermieden und die Abstandsregelungen des Landeswaldgesetzes (LWaldG) können dauerhaft eingehalten werden. Die nicht bestockten Flächen sind in den ersten 3 Jahren maximal einmal pro Jahr zu mähen, anschließend ist je nach Vegetationsentwicklung lediglich alle 2-3 Jahre ein Pflegegang durchzuführen (Mahd, Entkusseln aufkommender Gehölze).

Durch die gelenkte Nutzungsauffassung dieser niederungsnahen Bereiche werden strukturreiche Habitate gefördert, die verschiedenen Tierarten die unterschiedlichsten Lebensräume bieten. Die Fläche übernimmt weiterhin eine bedeutende Pufferfunktion zwischen dem nördlich angrenzenden Niederungsraum und dem Wohngebiet.

### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „3“ – extensiv gepflegte Saumfluren**

Auf den westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse gelegenen Maßnahmenflächen „3“ mit etwa 13.600 m<sup>2</sup> sind Saumzonen aus (halbruderalen) Gras- und Staudenfluren zu entwickeln (extensiv gepflegte Saumfluren). Diese Saumzonen übernehmen Pufferfunktion zu Knicks und dem vorhandenen Sumpfbereich. Weiterhin ergänzen sie den geplanten Laubwaldbestand um Waldrandfunktionen und dienen der Einhaltung des Waldabstandes von 30 m gegenüber Bebauung. Diese Flächen liegen ebenfalls im Übergang zur Pinnau-Niederung und sollen eine höhere Naturnähe aufweisen.

Durch Pflegemaßnahmen ist dafür zu sorgen, dass sich die Saumzonen aus Gras- und Staudenfluren nicht ebenfalls zu Waldflächen entwickeln und dadurch die Abstände zu anderen Biotopstrukturen erhalten werden. Die vielfältigen Randeffekte der Saumzonen sollen dauerhaft erhalten werden. Die Bildung einer geschlossenen Waldfläche ist zu vermeiden. Die Saumzonen sind in den ersten 3 Jahren maximal einmal pro Jahr zu mähen, anschließend ist je nach Vegetationsentwicklung lediglich alle 2-3 Jahre ein Pflegegang durchzuführen (Mahd, Entkusseln aufkommender Gehölze). Eine Nutzung der Flächen wird ausgeschlossen. Die Maßnahmenfläche „3“ ist entsprechend einzuzäunen und vor Zutritt zu schützen. Ein Erleben der siedlungsnahen Landschaft ist jedoch von dem öffentlichen Fußweg auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse und von der Hamburger Straße aus möglich.

Am nordwestlichen Plangebietsrand wird entlang der angrenzenden Bestandsbaugrundstücke an der Hamburger Straße eine Laubgehölzpflanzung aus heimischen kleinkronigen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von durchgängig 5 m angepflanzt. Neben der abschirmenden Funktion der Gehölze trägt die Bepflanzung auch zur Schaffung von vielfältigen Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt bei. Zur Artenauswahl wird auf die Festsetzung der zu verwendenden Gehölzarten verwiesen (vgl. Kap. 2.3.4 und Grünordnerischer Fachbeitrag).

In der Maßnahmenfläche „3“ eingelagert befindet sich die nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopfläche „Sumpf“ (heute: Sumpffläche mit Seggen und Simsen), die einer naturnahen Eigenentwicklung überlassen bleibt. Neben den Schutzvorschriften des § 30 Abs. 2 BNatSchG ist dieser wertvolle Biotop zukünftig durch das anschließende umfangreiche Areal der zugunsten des Naturschutzes zu entwickelnden Maßnahmenflächen „2“ und „3“ gesichert. Konkrete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für diesen Biotoptyp werden nicht getroffen. Es ist jedoch die dauerhafte Erhaltung (bereits von Gesetzes wegen) entsprechend der Charakteristik des Biotops zu gewährleisten. Zur Vermeidung einer Beschattung dieses Offenlandbiotops hält die geplante Waldfläche ausreichend Abstand.

Die innerhalb und am Rand der Maßnahmenfläche „3“ liegenden sowohl vorhandenen als auch neu anzulegenden gesetzlich geschützten Knicks sind ebenfalls mit einem nachrichtlichen Erhaltungsgebot belegt. Zudem sind die im südlichen Zwickel entlang der ehemaligen AKN-Bahntrasse vorhandenen Sukzessionsgebüsche in Art und Umfang zu erhalten und zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der umgebenden, vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen und der dazwischenliegenden Saumzonen entsteht ein größerer zusammenhängender Komplex aus Gehölzlebensräumen und es findet eine Verknüpfung wertvoller Strukturen statt. Die Gesamtheit der Biotopstrukturen im Plangebiet wird dadurch deutlich aufgewertet und verbessert. Langfristig sind hier vielfältige positive Effekte für den Arten- und Biotopschutz zu erwarten.

#### **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „4“ – naturnaher Laubwald**

Westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse wird die ca. 6.900 m<sup>2</sup> große, festgesetzte Waldfläche überlagert mit einer Ausweisung als Maßnahmenfläche „4“ - naturnaher Laubwald. Ziel ist die Entwicklung standorttypischer, naturnaher Laubwaldbestände.

Hierfür ist die Fläche mit heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft der Eigenentwicklung zu überlassen. Der Anteil an naturnahen Gehölzlebensräumen und Waldgesellschaften für die heimische Pflanzen- und Tierwelt im Landschaftsraum wird dadurch weiter erhöht. Durch gestufte Waldsaumränder entstehen vielgestaltige, abwechslungsreiche Übergangsbereiche zwischen künftigem Hochwald sowie angrenzenden Gras- und Krautbereichen.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist eine grundsätzliche Reduzierung von Nährstoffeinträgen in Boden und Gewässer verbunden und damit eine Aufwertung der standörtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse erreichbar.

Entsprechend der standörtlichen Gegebenheiten wird die Pflanzung mit heimischen Baumarten 1. und 2. Ordnung in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde ausgeführt und dauerhaft erhalten. Die Maßnahmen werden in der Ausführungsplanung auf Grundlage einer forstlichen Standortkartierung konkretisiert. Insofern werden hierfür keine Artenliste und keine Mindestpflanzgrößen festgesetzt.

Damit im Zuge der Neuwaldbildung die forstrechtliche Waldersatzmaßnahme auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme fachlich anerkannt werden kann, sind zusätzlich folgende naturschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten:

- Verwendung von ausschließlich standortgerechten und heimischen Baumarten aus gebietseigenen Beständen hiesiger Forstbaumschulen,
- Verzicht auf eine wirtschaftliche Nutzung des Waldes,
- Erhaltung von Horst- und Höhlenbäumen, von stehenden und liegendem Totholz.
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel,
- kein Tiefenumbruch.

An den Rändern des naturnahen Laubwaldes sind entsprechend ausreichend bemessene Abstände zu vorhandenen Strukturen und –elementen (Bebauung an der Hamburger Straße, vorhandenes Sumpfgelände, Knicks entlang der ehemaligen Bahntrasse) freigehalten, die als Saumzonen (Maßnahmenfläche „3“) zu entwickeln sind.

### 2.3.11 Artenschutzrechtliche Belange

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

Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Bedeutung des Bereiches der geplanten Bebauung in Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG wurde im April 2013 eine Begehung durchgeführt. Bereits für die 3. Änderung des B-Plans Nr. 96 fanden 2006 und 2007 durch Ortsbegehungen gestützte Potenzialanalysen zur Ermittlung des faunistischen und floristischen Inventars statt.

Bei den Kartierungen wurden die Biotoptypen mit exemplarischen Artenlisten kartiert und faunistisch bedeutsame Strukturelemente und wertbestimmende Habitat-elemente aufgenommen. Weiterhin wurden faunistische Zufallsbeobachtungen notiert.

Die Daten werden außerdem ergänzt durch die Auswertung der in Schleswig-Holstein vorliegenden Verbreitungsatlanten verfügbarer Artengruppen sowie die Auswertung der im Internet veröffentlichten Verbreitungsdaten für FFH-Arten.

Weiterhin wurden Daten konkretisiert bzw. verifiziert durch die Beauftragung zweier Fachgutachter für Fledermäuse (REIMERS, 2013) und holzbewohnende Käfer (GÜRLICH, 2013). Fledermäuse konnten nachgewiesen werden. Ein Nachweis des Eremiten gelang nicht, so dass Vorkommen im Gebiet ausgeschlossen werden können.

Auf diesen Grundlagen wurden floristische und faunistische Potenzialabschätzungen zu möglichen Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG durchgeführt und artenschutzrechtlich geprüft.

Für die artenschutzrechtliche Prüfung ist der gesamte Eingriff in den Grünbestand ausgehend vom derzeitigen Bestand zu berücksichtigen und aus artenschutzrechtlicher Sicht zu bewerten. Für detaillierte Ausführungen wird auf den Grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen (LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, 2017).

Die Ergebnisse der o.g. Gutachten haben weiterhin Bestand. Hinsichtlich der im Fledermausgutachten (REIMERS, 2013) vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen sowie artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte eine Anpassung auf die aktuellen rechtlichen und landesweit anerkannten Vorgaben (insbesondere die Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange für Fledermäuse bei Straßenbauvorhaben, LBV 2011), die gegenwärtige Bestandssituation und die veränderten zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung.

Aus Artenschutzgründen werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, vorgezogenen CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen notwendig und im Bebauungsplan geregelt:

#### **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Eingriffen in wertvolle Habitate für u.a. im Mulm lebende Käfer, in Bruthabitate für gehöhlhöhlenbrütende Vogelarten sowie in temporäre Quartiere für Fledermäuse wird der Erhalt der Eiche Nr. 272 (Stammdurchmesser 70 cm) mit Stammschäden und Totholz in der künftigen Streuobstwiese (Maßnahmenfläche „1“) festgesetzt.

Zur Vermeidung und Minimierung einer Verletzung oder Tötung von Fledermäusen oder Vögeln während der Bauphase werden Bauzeitenregelungen formuliert, die unter den Hinweisen aufgeführt werden und als Auflagen zur Baugenehmigung aufzugeben sind:

- Die Abrissarbeiten des Haupthauses der alten Hofstelle sind nur vom 15.8. bis zum 30.9. eines Jahres unter fachlicher Begleitung eines Fledermausgutachters zulässig.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

- Die Abrissarbeiten der Scheune der alten Hofstelle sind vom 1.7. bis zum 28.2. eines Jahres bzw. außerhalb dieser Zeit nur mit Nachweis, dass keine Brut- und Aufzuchtaktivitäten von Vögeln vorhanden sind, zulässig.
- Die Fällung von Gehölzen über 30 cm Stammdurchmesser ist im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. eines Jahres zulässig; mit Nachweis, dass keine Fledermäuse in den Bäume sind, auch ab dem 1.10. eines Jahres.
- Das Fällen und Entfernen aller weiteren Gehölze, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und Bäume ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. eines Jahres zulässig.
- Das Räumen des Baufeldes ist nur außerhalb der Brutzeit der meisten Vogelarten vom 1.7. bis zum 28.2. eines Jahres zulässig.

#### **Artenschutzrechtliche vorgezogene CEF-Maßnahmen**

Weiterhin werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) festgesetzt, die dem Schutz von Fledermäusen dienen:

Für die Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an Gebäuden sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse im Umfeld zusätzliche für die betroffenen Arten geeignete künstliche Quartierstrukturen zu schaffen, die vor Abriss des Haupthauses in ihrer Funktion wirksam sein müssen. Hierfür sind fünf Fassadenflachkästen aus Holzbeton (zwei Sommerkästen, drei Winterkästen) an bestehenden Gebäuden in einer Entfernung von maximal 500 m zum Eingriffsgebiet anzubringen. Die Anbringung sollte bevorzugt an süd- oder südöstlichen Fassaden erfolgen.

Die bestehenden Holzstapel, die als Ausweichmöglichkeiten für die überplante Winterruhestätte der Rauhaufledermaus am Rand des Bolzplatzes bereits aufgestapelt wurden, sind in die angrenzende Maßnahmenfläche „2“ umzusetzen.

#### **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Schließlich wird zur Kompensation des Verlustes potenzieller Fledermaus-Quartiere an dem Gebäude der alten Hofstelle ein Ausgleich durch Neuanlage künstlicher Quartiere festgesetzt. Zu diesem Zweck sind an den geplanten Neubauten mindestens fünf künstliche Quartiere in die Fassaden zu integrieren (z. B. Schwegler Kombination 2 x 2FR + Schwegler 1WI). Der Einbau der Kunsthöhlen sollte bevorzugt in Fassaden mit süd- oder südöstlicher Ausrichtung erfolgen. Dies dient zur Sicherung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse im Plangebiet.

#### **Ergebnis**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Vorhaben der Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans eintreten. Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes können durch die o.g. spezifischen Festsetzungen und Hinweise des B-Plans ausgeschlossen werden.

### **2.3.12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen**

#### **Anpflanzungen**

Zur Neugestaltung des Ortsbildes und Eingliederung der geplanten Bauflächen in den Landschaftsraum werden Festsetzungen zur Mindestbegrünung getroffen, die zu einer Neugestaltung und damit zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild beitragen.

Durch textliche Festsetzung von Mindestqualitäten und Pflanzdichten wird eine zeitnahe Wirksamkeit für das Ortsbild erreicht. Vorgaben zu den zu verwendenden Gehölzarten werden unter den gestalterischen Festsetzungen getroffen. Sie sichern eine Wirksamkeit der Anpflanzungen als Lebensraum für die heimische Tierwelt. Die Verwendung von Gehölzen aus heimischer Anzucht sichert ein besseres Anwachsen der Pflanzen. Für weitere Ausführungen wird auf den Grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

Entlang der Erschließungsstraßen und Gemeinschaftsstellplätze im neuen Wohngebiet werden Einzelbaumanpflanzungen festgesetzt, die eine Grüngliederung des Quartiers mit Straßenbäumen bilden sollen. Die künftige Lage der anzupflanzenden Bäume kann dabei mit Rücksicht auf Grundstückszufahrten und Parkplätze variabel vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume ist jedoch einzuhalten.

Eine Straßenbaumreihe wird auch auf der Ostseite der Hamburger Straße festgesetzt. Im Zuge der vorgesehenen Verbreiterung der Verkehrsflächen um einen zeitgemäßen gemeinsamen Fuß- und Radweg sollen diese Anpflanzungen umgesetzt werden.

Für alle Baumpflanzungen innerhalb bzw. am Rand künftig befestigter Flächen werden durch Festsetzung gute Wuchsbedingungen sichergestellt: Für jeden neu zu pflanzenden Baum im Straßenraum und innerhalb der Stellplatzanlagen sind mindestens  $12 \text{ m}^3$  an durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 2 m bei einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Die darüber liegenden Flächen sind auf mindestens  $6 \text{ m}^2$  Fläche als offene Vegetationsflächen (Baumscheiben) auszubilden. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Damit soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb dieser Baumscheiben unzulässig.

Entlang der Ostseite der Grünfläche auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse wird die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt, die im Zusammenhang mit der angrenzenden Streuobstwiese ebenfalls mit alten und robusten Obstbaumsorten ausgeführt werden soll. Durch die Anpflanzung einer Baumreihe erhält der Fußweg auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse wieder ein begleitendes Grünelement. Gleichzeitig ist die östlich gelegene Streuobstwiese (Maßnahmenfläche „1“) für Erholungsuchende einsehbar und erlebbar.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Entlang des Nordrandes der Maßnahmenfläche „2“ sind Einzelbaumanpflanzungen festgesetzt, die mit Bezug zur nahen Pinnau-Niederung als Kopfweiden (alternativ auch als Obstbäume) auszuführen sind. Auch hier sichern die wegbegleitenden Einzelbäume die Erlebbarkeit des anschließenden Landschaftsraumes für Erholungsuchende.

Nördlich des WA5 und des Grillplatzes am Rand der Maßnahmenfläche „2“ sowie zwischen diesen beiden Flächen sollen neue Knicks angelegt werden und den Übergang zur Landschaft markieren. Westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse soll der Knickbestand am Rand der Maßnahmenfläche „3“ durch Neuanlagen ergänzt werden.

Die neuen Ränder des Wohngebietes sollen im Westen, Nordwesten und Norden durch standortgerechte Strauchpflanzungen landschaftstypisch begrünt werden. Dies dient der Abschirmung des neuen Baugebietes gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum und der Ortsrandgestaltung. Gleichzeitig werden Konflikte zu den Wohnbaugrundstücken wie Verschattung durch die Beschränkung auf Sträucher vermieden.

Im Nordwesten des Plangebietes wird angrenzend an die bestehenden Baugrundstücke an der Hamburger Straße eine 5 m breite Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird der angrenzende Landschaftsraum wirksam durch die Entwicklung einer Laubgehölzpflanzung von der Mischgebietsbebauung abgeschirmt und der Ortsrand landschaftsgerecht gestaltet.

Im Randbereich der künftigen Gemeinschaftsstellplätze und Sammelparkplätze sind Heckenpflanzungen festgesetzt, um die Anlagen für den ruhenden Verkehr einzufassen und zu gestalten.

Zur Einbindung und Gestaltung der festgesetzten Lärmschutzwälle/-wände wird eine dichte und dauerhafte Begrünung derselben festgesetzt. Damit wird eine rasche Integration der Schutzbauwerke in das Ortsbild gewährleistet. Die Bepflanzungen übernehmen zusätzlich auch Funktion bei der Filterung und Bindung von Luftschadstoffen.

Dächer von Sammelcarports sowie von Carports und Garagen mit mehr als 25 m<sup>2</sup> Größe sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

Für alle als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen.

### **Erhalt**

Der überwiegende Teil der im Geltungsbereich vorhandenen wertvollen Bäume und Gehölzbestände kann in seinem Bestand gesichert werden, indem sie in das Planungskonzept integriert werden.

Bis auf einen geringen Anschnitt des Knicks im Zuge der Verbreiterung der Hamburger Straße werden die vorhandenen Knicks im Plangebiet erhalten.

Weiterhin liegen die wertvollsten Bäume innerhalb der zukünftigen Maßnahmenflächen „1“, „2“ und „3“. So wird der wertvolle Altbaumbestand (zwei Kastanien, eine Eiche) nördlich der alten Hofstelle erhalten und in die Entwicklung neuer Biotopstrukturen eingebunden.

Obwohl absehbar ist, dass für die vorhandene bereits stark geschädigte Eiche (Nr. 272) im Bereich der alten Hofstelle eine unzureichende Verkehrssicherheit gegeben ist, wird angesichts der Bedeutung als höhlenreiches Habitatquartier sowohl für Fledermäuse als auch höhlenbrütende Vogelarten und Käfer der Erhalt dieses Baumes festgesetzt. Erforderliche Schnittmaßnahmen zur Herstellung der Verkehrssicherheit sind auf ein Minimum zu beschränken.

Die Lärmschutzanlage und der Ausbau des Fuß-/Radweges entlang der Hamburger Straße sind unter Berücksichtigung und Erhalt der beiden vorhandenen Eichen auszuführen. Um diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen, sind sie während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, RAS-LG 4 etc. zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Sollten in den Baumkronen der Eichen an der Hamburger Straße Schnittmaßnahmen oder Behandlungen im Wurzelbereich notwendig werden, dürfen diese nur von einem qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Die Erhaltung flächiger Gehölzbestände umfasst den vorhandenen ruderalen Gehölzaufwuchs entlang der ehemaligen Bahntrasse sowohl im Süden (Maßnahmenfläche „3“) als auch im nördlichen Abschnitt (Maßnahmenfläche „2“).

Für alle mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind grundsätzlich bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen.

### **2.3.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz**

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm von der Hamburger Straße (L 326) sowie der AKN-Bahnstrecke Neumünster – Hamburg-Eidelstedt, durch Sportlärm von dem bestehenden Bolzplatz östlich des Geltungsbereiches sowie durch Freizeitlärm von dem geplanten Grillplatz im Nordosten des Plangebietes betroffen. Die Lärmimmissionen können die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen. Daher sind Schutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT, 2017) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wurden im Zuge der Planerarbeitung folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen berücksichtigt:

- Zurückgesetzte Anordnung der schutzbedürftigen Wohnbauflächen von der Hamburger Straße und den von dort ausgehenden Lärmbelastungen,
- aktive Schallschutzmaßnahmen durch eine Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination,
- Vorgaben zur Grundrissgestaltung und der Anordnung schutzbedürftiger Räume zu lärmabgewandten Gebäudeseiten bzw. zum Ausschluss von Immissionsorten,
- passiver Schallschutz an Gebäuden durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

### Freizeitlärm

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Grillplatzes wurden die Beurteilungspegel aus dem lärmintensivsten Lastfall innerhalb des Plangelungsbereiches ermittelt.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass eine Nutzung des Grillplatzes im Nachtzeitraum weder mit der bestehenden Nachbarbebauung noch mit der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangelungsbereiches immissionsschutzrechtlich verträglich und somit auszuschließen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass an der nächstgelegenen Bestandsbebauung außerhalb des Plangelungsbereiches unter Berücksichtigung der Emissionsansätze der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete für sonn- und feiertags von 50 dB(A) tags eingehalten wird.

Innerhalb des Plangebietes wird ausschließlich an der östlichen Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes WA5 direkt westlich des Grillplatzes der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete für sonn- und feiertags von 50 dB(A) tags überschritten. An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich und wird festgesetzt (Grundrissgestaltung durch Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern). Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Wohnküchen dagegen zählen zu den schutzbedürftigen Räumen. Außenwohnbereiche sind gemäß 18. BImSchV nicht beurteilungsrelevant.

Der Ausschluss von Immissionsorten kann auch durch den Bau einer vorgelagerten geschlossenen verglasten Loggia bzw. einem verglasten Laubengang erreicht werden. Die unbeheizte Loggia bzw. der Laubengang selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen. Ggf. kann das hinter der Loggia bzw. dem Laubengang gelegene Fenster des schutzbedürftigen Raumes zum Öffnen eingerichtet sein, da hier der Schutz durch die verglaste Loggia/ Laubengang erreicht werden kann.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie entsprochen.

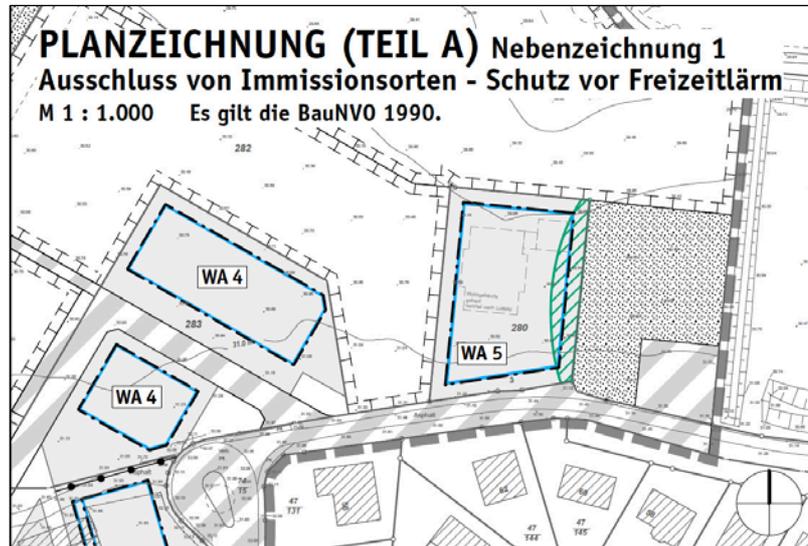
Gemäß dem schalltechnischen Gutachten wird zum Schutz vor Freizeitlärm folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Schutz vor Freizeitlärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im allgemeinen Wohngebiet vor Freizeitlärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem geplanten Grillplatz zugewandten Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

**Abbildung 9: Lage des Bereiches, in dem Fenster zum Schutz vor Freizeitlärm festverglast auszuführen sind**



#### **Sportlärm**

Bei der Ermittlung der durch den Sportlärm hervorgerufenen Immissionen ist der Sportbetrieb sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten zu betrachten, da dieser Lastfall den lärmtechnisch ungünstigsten Fall tags darstellt. Sofern für den maßgeblichen Lastfall eine Verträglichkeit besteht, ist für den übrigen Betrieb gleichfalls davon auszugehen, dass den Vorgaben der 18. BImSchV entsprochen wird.

Es zeigt sich, dass auf den dem Bolzplatz nächstgelegenen geplanten Baugrenzen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA5 der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete für sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) tags überschritten wird. Außerhalb der Ruhezeiten (werktags zwischen



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

8.00 Uhr und 20.00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr sowie zwischen 15.00 Uhr und 20.00 Uhr) wird der geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.

An den von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes betroffenen Gebäudeseiten ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich und wird festgesetzt (Grundrissgestaltung durch Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern). Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit offenbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Wohnküchen dagegen zählen zu den schutzbedürftigen Räumen. Außenwohnbereiche sind gemäß 18. BImSchV nicht beurteilungsrelevant.

Der Ausschluss von Immissionsorten kann auch durch den Bau einer vorgelagerten geschlossenen verglasten Loggia bzw. einem verglasten Laubengang erreicht werden. Die unbeheizte Loggia bzw. der Laubengang selbst stellt keinen schutzbedürftigen Raum dar, so dass die Fenster dort zu öffnen sein dürfen. Ggf. kann das hinter der Loggia bzw. dem Laubengang gelegene Fenster des schutzbedürftigen Raumes zum Öffnen eingerichtet sein, da hier der Schutz durch die verglaste Loggia/ Laubengang erreicht werden kann.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen.

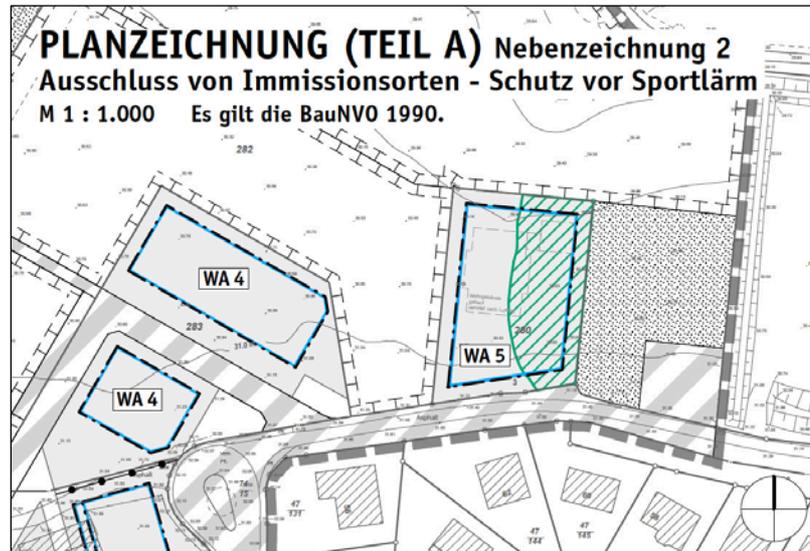
Gemäß dem schalltechnischen Gutachten wird zum Schutz vor Sportlärm folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Schutz vor Sportlärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im allgemeinen Wohngebiet vor Sportlärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem bestehenden Bolzplatz zugewandten Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

**Abbildung 10: Lage des Bereiches, in dem Fenster zum Schutz vor Sportlärm festverglast auszuführen sind**



### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Hamburger Straße (L 326) sowie die AKN-Bahnstrecke Neumünster – Hamburg-Eidelstedt berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist der durch den Bebauungsplan induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes parallel der Hamburger Straße im maßgebenden Geschoss Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 62,8 dB(A) tags und 54,6 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird teilweise nicht eingehalten, der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im zur Hamburger Straße nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet WA1 überschritten, der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird teilweise eingehalten.

Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche sowie das Erdgeschoss ist festzustellen, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der von Immissionsgrenzwertüber-



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

schreitungen betroffenen Bereiche innerhalb des Plangebietes möglich sind. Unter Berücksichtigung eines aktiven Schallschutzes entlang der Hamburger Straße in einer Höhe von 3,2 m und einer Länge von 138 m wird der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags im Plangebiet eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird ausschließlich auf den westlichen Baugrenzen im Süden des allgemeinen Wohngebietes WA1 nicht eingehalten.

Bei der Beurteilung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen für die Obergeschosse zeigt sich, dass die Aufwendungen dafür außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen. Aufgrund des sich nach Norden hin vergrößernden Abstandes von der aktiven Lärmschutzmaßnahme zur Hamburger Straße müsste der aktive Lärmschutz zumindest so hoch ausfallen, dass die Sichtbeziehung von der geplanten Wohnbebauung in Richtung Hamburger Straße unterbrochen würde.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Aufgrund der Differenz von weniger als 10 dB(A) zwischen den Beurteilungspegeln im Tages- und Nachtzeitraum ergibt sich der maßgebende Außenlärmpegel für den Verkehrslärm aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel nachts und einem Zuschlag von 10 dB(A). Berechnungsgrundlage bildet der Straßen- und Schienenverkehrslärm im Prognose-Planfall.

Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert für Wohnbebauung von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bei der Beurteilung von Außenwohnbereichen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Hamburger Straße wird innerhalb des Plangeltungsbereiches der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche in Richtung der Hamburger Straße (L 326) um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten. Befestigte ebenerdige Außenwohnbereiche können im allgemeinen Wohngebiet somit frei angeordnet werden.
- In den Obergeschossen wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Hamburger Straße (L 326) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes überwiegend um mehr als 3 dB(A) überschritten.

Außenwohnbereiche sind in den Bereichen, in denen der geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, auszuschließen bzw. sind Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten / von der Hamburger Straße abgewandten Gebäudeseite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig. Zudem kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung für ein konkretes Bauvorhaben geprüft werden, ob mit Abschirmungen an den der Hamburger Straße zugewandten Seiten Terrassen oder Balkone im Obergeschoss die Anforderungen an hinreichenden Schallschutz ggf. erfüllen. Daher wird der Einzelnachweis in die Festsetzungen aufgenommen.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten werden zum Schutz vor Verkehrslärm folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz von ebenerdigen befestigten Außenwohnbereichen wie Terrassen sowie der Erdgeschosse vor Verkehrslärm wird die in der Planzeichnung dargestellte aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,2 m über Straßengradiente und mit einer Gesamtlänge von 138 m entlang der Hamburger Straße (L 326) festgesetzt.

In den Obergeschossen sind befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 in Richtung der Hamburger Straße (L 326) geschlossen auszuführen.

Außenwohnbereiche in Richtung der Hamburger Straße (L 326) sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

#### Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

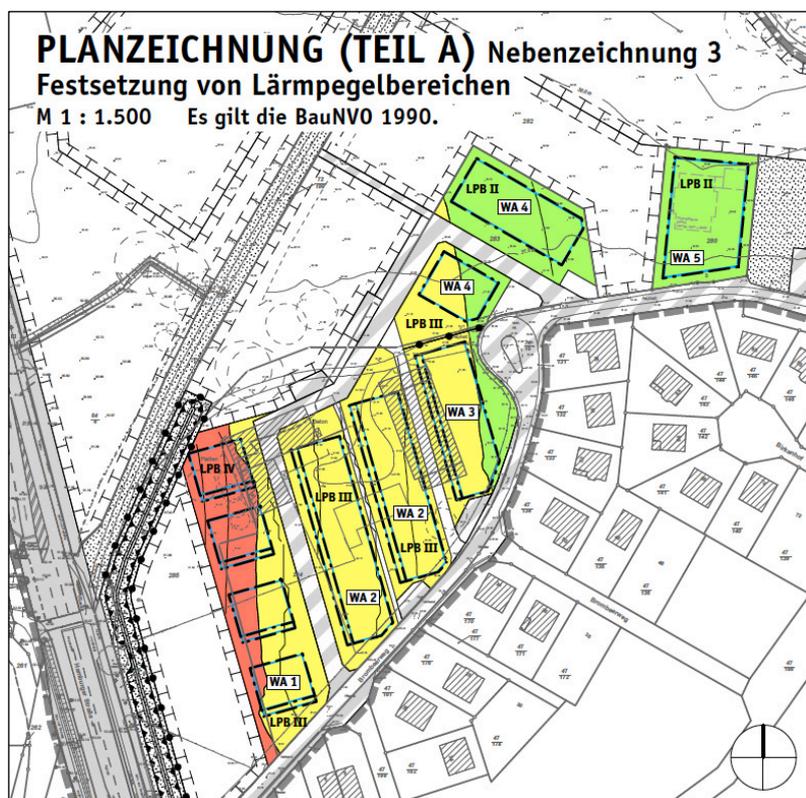
In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.



Abbildung 11: Lage der Lärmpegelbereiche



#### Festsetzung schallgedämmter Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts, in den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Beurteilungspegel resultieren.

#### 2.3.14 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Grünordnerische Fachbeitrag (LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, 2017) führt hierzu aus:

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 beein-

trächtigen können. Der erneute Entwurf der 4. Änderung des B-Plans Nr. 96 bereitet entsprechende Eingriffe vor.

Aus rechtlicher Sicht des § 18 BNatSchG ist die Eingriffssituation für den Änderungsbereich wie folgt zu beurteilen:

- Für die Festsetzung von Bauflächen, die nach der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 zulässig sind, sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn sie eine darüber hinausgehende Bebauung ermöglichen.
- Dies trifft für das Plangebiet aktuell nicht mehr in dem Maße zu, da vielmehr der Umfang der Bebauung auf das Wohngebiet am Brombeerweg reduziert wird.
- Demzufolge setzt sich die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung mit der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 auseinander und führt absehbar zu einer besseren Ökobilanz.

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

Für das Schutzgut **Boden** reduzieren sich sowohl der Anteil an Verkehrsflächen als auch die bauliche Ausnutzung. Zudem entfallen die Eingriffe in den Bodenhaushalt durch den Bau des Regenrückhaltebeckens, jedoch werden bereichsweise Geländeaufschüttungen für die Baugrundstücke erforderlich. Die Flächeninanspruchnahme für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wälle/Wände) bleiben nahezu identisch.

Analog dazu verringert sich der **Oberflächenabfluss**, die geplanten Vorflutregelungen (Regenrückhaltebecken am Nordrand) entfallen.

Auf die Schutzgüter **Klima** und **Luft** hat die Zurücknahme der Bauflächen insgesamt positive Auswirkungen.

Für das Schutzgut **Arten und Biotope** verringern sich ebenfalls die vorhabenbedingten Eingriffe. Nunmehr treten folgende Verluste ein:

- Durch den Bau des Radweges an der Hamburger Straße entfällt ein 5 m langer vorderer Abschnitt des gesetzlich geschützten Knicks.
- Vorhabenbedingte Verluste von markanten und geschützten Einzelbäumen treten für eine Kastanie (0,6/10 Stamm-/Kronendurchmesser in m) und die 4 Kopf-Linden an der Hofstelle ein, alle weiteren zu schützenden Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Die vormals als entfallend bilanzierte Eiche im Norden an der Hamburger Straße kann durch die Veränderung des Lärmschutzkonzeptes erhalten werden. Für die stark geschädigte Eiche im Bereich der Hofstelle wird zukünftig ein Erhaltungsgebot verbindlich festgesetzt.

Das **Landschaftsbild** wird durch die Zurücknahme der Bauflächen in weiten Teilen des Plangebietes aufgewertet, da die un bebauten Flächen im Sinne des Biotopver-



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

bundes naturnah entwickelt werden und sich der Anteil der offenen Landschaft wesentlich vergrößert.

Das **Ortsbild** ist insofern (positiv) betroffen, als dass die Grünlandflächen nördlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse nun künftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den Naturschutz entwickelt werden und unbebaut bleiben. Eine durchlässige Baumreihe gewährleistet hier entsprechende Blickbeziehungen. Direkt parallel zur Hamburger Straße auf Höhe des Wohngebietes ist die Errichtung einer max. 3,20 m hohen Lärmschutzanlage geplant, die überwiegend als Wall-/Wandkombination und im Bereich der zu erhaltenden Eiche an der Hamburger Straße als reine Lärmschutzwand hergestellt wird.

Die **Artenschutzbelange** wurden wiederum abgeprüft, nun allerdings auf der Grundlage der neueren Rechtslage mit veränderten Anforderungen (vgl. Kap. 2.3.11).

### 2.3.15 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Der Grünordnerische Fachbeitrag (LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, 2017) führt hierzu aus: Bei der Bilanzierung sind die geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 zu berücksichtigen.

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden

Die Bebauung von Freiflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der grundsätzlich auszugleichen ist. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit dieser Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Maßgeblich für die Bilanzierung ist somit die planungsrechtlich zulässige Nutzung gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96.

Durch die Rücknahme von rechtskräftigen Bau- und Erschließungsflächen sowie des geplanten Regenrückhaltebeckens reduzieren sich die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsverpflichtungen erheblich. Analog dazu tritt durch die Nichtinanspruchnahme dieser Bauflächen zugunsten der Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine erhebliche Vergrößerung der dem Naturschutz vorbehaltenen Flächenanteile im Bebauungsplan ein.

Insofern werden die für die aktuell vorliegende 4. Änderung erforderlichen Ausgleichsbedarfe den anrechenbaren Maßnahmen gegenübergestellt, um so den Kompensationsüberschuss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 für das gemeindliche Ökokonto zu beziffern.

**Tabelle 4: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden (Eingriffsermittlung)  
(LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB, 2017)**

Schutzgut Boden					
	Flächengröße	GRZ Überschreitung gem. BauNVO §19 (4) bis max	zulässige Versiegelung	Ausgleichsfaktor bzw. Anrechnungsfaktor	Eingriffs/ Ausgleichsflächen
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
<b>Naturschutzrechtlicher Eingriff durch</b>					
<b>1. Versiegelung Grundstücksflächen</b>					
Fläche WA 1	GRZ 0,40	2.550	0,60	1.530	
Fläche WA 2	GRZ 0,40	3.045	0,60	1.827	
Fläche WA 3	GRZ 0,40	1.290	0,60	774	
Fläche WA 4	GRZ 0,30	1.935	0,45	871	
Fläche WA 5	GRZ 0,30	1.245	0,45	560	
<b>abzüglich</b>					
<i>vorh. Gebäude, Nebenanlagen und befestigte Flächen</i>	1.739	100%	- 1.739		
<b>WA gesamt</b>			<b>3.823</b>	<b>0,50</b>	<b>1.912</b>
<b>2. Versiegelung Verkehrsflächen</b>					
Planstraße A	1.360	1,00	1.360		
öffentliche Parkbuchten	295	1,00	295		
Parkplatz am Grillplatz	260	1,00	260		
Brombeerweg	2.350	1,00	2.350		
Hamburger Straße	6.160	1,00	6.160		
<b>abzüglich</b>					
<i>vorh. befestigter Verkehrsflächen (Hamburger Str.)</i>	5.370	100%	- 5.370		
<i>vorh. befestigter Verkehrsflächen (Brombeerweg)</i>	2.285	100%	- 2.285		
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>			<b>2.770</b>	<b>0,50</b>	<b>1.385</b>
<b>3. Versiegelung Flächen für Gemeinschaftsanlagen/ Verkehrsflächen: teilbefestigte, wasserdurchlässige Flächen</b>					
Wohnwege	400	100%	400		
Gemeinschaftsstellplätze	250	100%	250		
Fuß-/Radweg durch Obstwiese	100	100%	100		
<b>abzüglich</b>					
<i>vorh. teilbefestigter Flächen</i>	820	100%	- 820		
<b>Flächen für Gemeinschaftsanlagen / Verkehrsflächen teilbefestigt gesamt</b>			<b>- 70</b>	<b>0,30</b>	<b>- 21</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf für Eingriff Boden gesamt</b>					<b>3.276</b>



Für die Anrechnung der dreigeteilten wohngebietsnahen Maßnahmenfläche „1“ mit einer Gesamtgröße von rd. 9.640 m<sup>2</sup>, die mit dem Entwicklungsziel einer Streuobstwiese festgesetzt ist, wird auf Grund der jeweiligen Größe, der wohngebietsnahen Lage und der Durchschneidung durch den öffentlichen Fußweg ein reduzierter Anrechnungsfaktor gewählt. Die Streuobstwiese ist durch entsprechende Gehölzpflanzungen und Zäunungen zwar eingefasst, so dass eine unkontrollierte Zugänglichkeit unterbleibt, durch die direkte Benachbarung zu den Wohngrundstücken und die Wegeführung jedoch auch Belastungen ausgesetzt. Da diese Maßnahmen zudem auf bereits bestehenden Grünlandflächen stattfinden und keine vollständige Nutzungsaufgabe der Flächen vorgesehen ist, sind die randlichen naturnahen Strauchpflanzungen zu 75 % und die Streuobstwiesenflächen zu 50 % auf den Ausgleich anzurechnen, so dass sich hierfür folgender Ausgleichsflächenwert ergibt:

**Tabelle 5: Anrechenbarer Ausgleich der Maßnahmenflächen „1“ Streuobstwiese**

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbarer Ausgleich in m <sup>2</sup>
Entwicklung von Streuobstwiesen	8.340	50 %	4.170
Anpflanzung von naturnahen Strauchpflanzungen	1.300	75 %	975
<b>AUSGLEICH gesamt</b>			<b>5.145</b>
abzüglich des erforderlichen Ausgleichsbedarfes Schutzgut Boden			-3.276
<b>verbleibender KOMPENSATIONSÜBERSCHUSS</b>			<b>1.869</b>

Damit ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden erbracht. Der rechnerische Kompensationsüberschuss von 1.869 m<sup>2</sup> wird im Zusammenhang mit den Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in Anrechnung gebracht.

- ▶ **Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird vollständig durch die Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „1“ (Streuobstwiese) im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 erbracht. Weitergehende Maßnahmen werden für das Schutzgut Boden nicht erforderlich.**  
**Es verbleibt ein kompensatorischer Überschuss von 1.869 m<sup>2</sup> auf der Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „1“ (Streuobstwiese), der für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften in Anrechnung gebracht werden soll.**

Neben den oben bilanzierten und für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Versiegelung von Boden durch die geplante Erschließung und Bebauung zugeordneten Maßnahmen (Maßnahmenfläche „1“) werden durch den Bebauungsplan weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche „2“, „3“ und „4“) festgesetzt. Diese Flächen werden für weitergehende Ausgleichserfordernisse aus naturschutz- und walddrechtlicher Sicht bereitgehalten:

- Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „2“ am nordöstlichen Plangebietsrand Entwicklung von Gras- und Staudenfluren (gelenkte Sukzessionsflächen) mit einer Ausgleichsflächengröße von ca. 5.660 m<sup>2</sup>. Wegen der vollständigen Nutzungsauffassung wird die Fläche zu 100 % angerechnet.
- Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „3“ westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse Entwicklung von extensiv gepflegten Saumfluren sowie randlichen Schutzpflanzungen mit einer Ausgleichsflächengröße von ca. 13.600 m<sup>2</sup>. Angesichts der Ausgangssituation (Ackerfläche und Ackerrandstreifen) und der vollständigen Nutzungsauffassung und Entwicklung differenzierter naturnaher Biotoptypen wird die Fläche zu 100 % auf den Ausgleich angerechnet.
- Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „4“ westlich der ehemaligen AKN-Bahntrasse Entwicklung von naturnahem Laubwald auf einer Flächengröße von ca. 6.900 m<sup>2</sup> als waldbrechtliche Ersatzaufforstung und naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahme. Angesichts der Ausgangssituation (Ackerfläche und Ackerrandstreifen) und der vollständigen Nutzungsauffassung und Entwicklung zu naturnahem Laubwald wird die Fläche zu 100 % auf den Ausgleich angerechnet.

Folgende Maßnahmen können nicht als Ausgleich angerechnet werden:

- die öffentliche Grünfläche im Nordosten am Brombeerweg (Grillplatz), da sie entsprechenden Nutzungen unterliegt.
- die Flächen der Lärmschutzanlage, da die festgesetzten Anpflanzungen als Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Wallaufschüttungen sowie des Landschaftsbildes dienen.

**Tabelle 6: Verfügbare Ausgleichsmaßnahmen für weitergehende Ausgleichserfordernisse**

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbarer Ausgleich in m <sup>2</sup>
Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „2“ Entwicklung von Gras- und Staudenfluren (gelenkte Sukzessionsflächen)	5.660	100 %	5.660
Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „3“ Entwicklung von extensiv gepflegten Saumfluren	13.600	100 %	13.600
Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „4“ Entwicklung von naturnahem Laubwald als Waldersatz	6.900	100 %	6.900
<b>AUSGLEICH gesamt</b>			<b>26.160</b>



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 verfügt damit über Ausgleichsmaßnahmen für weitergehende Ausgleichserfordernisse.

- ▶ **Es ist zunächst ein kompensatorischer Überschuss auf den Maßnahmen-/Ausgleichsflächen „2“, „3“ und „4“ von insgesamt 26.160 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden zu konstatieren.**

### **Schutzgut Wasser**

Durch die veränderte bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke bleibt der oberirdische Abfluss weiter erhöht und die entsprechenden Wassermengen 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. Das in den Baugebieten anfallende Wasser ist als gering verschmutzt einzustufen.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung vor Ort nicht möglich, so dass das anfallende Oberflächenwasser über das Kanalnetz im Brombeerweg abgeführt wird.

Qualitative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

- ▶ **Für das Schutzgut Wasser verbleibt kein Kompensationsbedarf.**

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushaltes treten durch die vorliegende Planänderung und umfangreiche Reduzierung des Bauumfanges nicht ein.

- ▶ **Für das Schutzgut Klima/Luft besteht kein Ausgleichsbedarf.**

### **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 ist die vorliegende Fassung der 4. Änderung grundsätzlich der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans gegenübergestellt. Da die planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen bislang noch keine Umsetzung gefunden haben und insgesamt geringere Eingriffe durch die verringerten Bauflächen eintreten, werden bei dieser Betrachtung die in der 4. Änderung tatsächlich stattfindenden Eingriffe neu bilanziert. Für die erheblichen Verluste und Beeinträchtigungen im Hinblick auf den geschützten Knickbestand werden gleichermaßen die Veränderungen neu bilanziert.

Das bedeutet mit den landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzflächen sowie den bereits überbauten Grundstücken sind weiterhin **Flächen mit allgemeiner Bedeutung** für den Naturschutz von Eingriffen durch Neubebauung oder Verkehrsflächen betroffen, für die keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

Zu den beurteilungsrelevanten Eingriffen in **Biotope mit besonderer Bedeutung** für den Naturschutz zählen:

- Verlust des 3.430 m<sup>2</sup> großen Waldes im südlichen Geltungsbereich mit mittel- bis langfristig wiederherstellbaren Funktionen, für den unter Berücksichtigung von Zustand, Lage und Zusammensetzung des Bestandes unverändert ein Ausgleichsbedarf von 1 : 2 in Ansatz gebracht wird.
- Verlust der nördlich an den Wald angrenzenden parkartigen Gartenfläche im Bereich der alten Hofstelle. Für die aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzte 1.220 m<sup>2</sup> große Fläche, die einige standortfremde Arten beinhaltet, wird ein Ausgleichsbedarf von 1 : 1,5 in Ansatz gebracht.

Der Ausgleichsbedarf orientiert sich dabei an den Mindestanforderungen des Rund- erlasses, 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.

Nachfolgend wird der aktuell mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 verbundene Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

**Tabelle 7: Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Eingriffsermittlung) (LANDSCHAFTSPANUNG JACOB, 2017)**

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	Verluste in m <sup>2</sup>	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf in m <sup>2</sup>
Wald (Laub-Nadelholz-mischbestand)	3.430	1 : 2	6.860
Parkartiger Garten	1.220	1 : 1,5	1.830
<b>Gesamt</b>	<b>4.650</b>		<b>8.690</b>

Als Ausgleich werden daher vollständig die Maßnahmenfläche „4“ - naturnaher Laubwald mit insgesamt 6.900 m<sup>2</sup> und die auf der Maßnahmenfläche „1“ - Streu- obstwiese noch offenen kompensatorischen Ausgleichsanteile von 1.869 m<sup>2</sup> ange- rechnet, so dass eine vollständige Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Ar- ten und Lebensgemeinschaften im Plangebiet stattfindet.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Vergleichsweise geringe Verluste und Beeinträchtigungen treten bei den **Knickbeständen** ein, da diese ebenfalls zu den Elementen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zählen. Folgende Eingriffe sind an Knicks künftig im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 zu erwarten:

- Verlust eines 5 m langen Knickabschnitts an der Hamburger Straße durch den Ausbau eines zusätzlichen Fuß- und Radweges.

Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (MELUR, 2013) ist ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 zu Grunde zu legen, so dass ein Ausgleichsbedarf von 10 m entsteht.

Demgegenüber stehen Knickneuanlagen auf 110 m im Bereich des geplanten Grillplatzes und nördlich des Baugrundstücks WA5 sowie weitere 100 m Knicklänge auf der Westseite des Wanderweges auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse, so dass ein Kompensationsüberschuss für Knicks in Höhe von 200 m festzustellen ist.

Der von Verlust betroffene teilweise stark geschädigte Einzelbaumbestand im Bereich der alten Hofstelle fällt unter den Schutz der örtlichen Baumschutzsatzung und wird durch die umfangreichen festgesetzten anzupflanzenden Bäume vollständig kompensiert. Der entfallende sonstige Baumbestand (Birken, eine Weide, jüngere Eschen, Nadelbäume) erfordert keine Ersatzpflanzungen, da die Bäume auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans beseitigt werden dürften. Für die grundsätzlich vitale Wald-Kiefer am Brombeerweg jedoch erfolgt im Zusammenhang mit der Herstellung der anliegenden Parkbuchten eine standörtliche Nachpflanzung eines Baumes, da sich der wirtschaftliche Aufwand für die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen in keinem angemessenen Verhältnis zum Erhalt dieser Kiefer bewegt.

- ▶ **Der Ausgleich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wird vollständig durch die Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „4“ (naturnaher Laubwald) und die auf der Maßnahmenfläche „1“ – Streuobstwiese noch offenen kompensatorischen Ausgleichsanteile von 1.869 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 erbracht.**
- ▶ **Der Ausgleich von Knickverlusten wird durch Knickneuanlage auf 10 m Länge im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 erbracht.**
- ▶ **Es ist ein Kompensationsüberschuss für Knicks in Höhe von 200 m festzustellen.**
- ▶ **Weitergehende planexterne Maßnahmen werden für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften nicht erforderlich.**

#### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Zurücknahme der baulichen Entwicklung des Geltungsbereiches tritt eine wesentliche Veränderung des planungsrechtlich bereits zulässigen Wohn- und

Mischgebietes ein. Die künftige bauliche Entwicklung beschränkt sich auf die Bereiche der ehemaligen Hofstelle und in Fortsetzung entlang des Brombeerweges. Eine erschließungsbedingte Querung der ehemaligen AKN-Bahntrasse entfällt künftig und wirkt sich damit positiv auf den Grünzug mit besonderer Erholungsfunktion und das Wohnumfeld aus.

Das Ortsbild der neuen Wohngebiete wird durch die entlang der Erschließungsstraße und des Brombeerweges festgesetzten Baumpflanzungen sowie durch den Erhalt des Grünzugs auf der ehemaligen AKN-Bahntrasse und die Grün- und Maßnahmenflächen zusätzlich gestaltet.

Für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Hamburger Straße sind einbindende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Eine weitergehende Aufwertung des Landschaftserlebens ist durch die umfangreich festgesetzten Maßnahmenflächen für den Naturschutz zwischen der Hamburger Straße und der ehemaligen AKN-Bahntrasse zu erwarten.

Die umliegenden und zentralen Wegeverbindungen bleiben vollständig erhalten. Die Anbindung des Wohngebiets an die nordöstlich angrenzenden Naherholungsräume wird über einen zusätzlichen Fußweg zur ehemaligen AKN-Bahntrasse sichergestellt.

- ▶ **Für das Schutzgut Landschaftsbild verbleibt kein Kompensationsbedarf.**

#### Naturschutzrechtliches Bilanzierungsergebnis

- ▶ **Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet die durch die B-Plan-Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.**

Nach Abzug der zuvor genannten und zugeordneten Ausgleichserfordernisse verbleiben folgende verfügbare Ausgleichsmaßnahmen für das gemeindliche Ökokonto:

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	anrechenbarer Ausgleich in m <sup>2</sup>
Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „2“ Entwicklung von Gras- und Staudenfluren (gelenkte Sukzessionsflächen)	5.660	100 %	5.660
Maßnahmen-/ Ausgleichsfläche „3“ Entwicklung von extensiv gepflegten Saumfluren	13.600	100 %	13.600
<b>AUSGLEICH gesamt</b>			<b>19.260</b>

sowie



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Maßnahme	Länge	Faktor	anrechenbarer Knickersatz
Knickneuanlagen als Knicküberschuss	200 m	100 %	200 lfm

- Dem gemeindlichen Ökokonto werden insgesamt **19.260 m<sup>2</sup>** (= „Ökopunkte“) sowie 200 m Knickersatz gutgeschrieben.

### Waldrechtlicher Ausgleichsbedarf

Für den Eingriff in Flächen mit gesetzlichem Waldstatus wird in Überlagerung mit den vorgenannten Ausgleichserfordernissen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die Ersatzaufforstung auf der **6.900 m<sup>2</sup>** großen Maßnahmenfläche „4“ – naturnaher Laubwald innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Plans 96 vollzogen.

Damit wird sowohl der naturschutzrechtliche als auch waldrechtliche Kompensationsbedarf gedeckt.

Ein Waldumwandlungsantrag ist separat zu stellen.

### 2.3.16 Festlegung und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Die landschaftsplanerischen Belange zum Bebauungsplan sind in der Umweltprüfung und im Grünordnerischen Fachbeitrag zusammengestellt. Neben einer Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt die Ableitung grünordnerischer Maßnahmen und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltbelange sind als Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Der Bebauungsplan bereitet mit seinen Festsetzungen zur Entwicklung eines neuen Baugebietes im Bereich der alten Hofstelle Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Notwendigkeit dieser Eingriffe begründet sich aus städtebaulicher Sicht mit dem Erfordernis der Schaffung neuer Wohnbauflächen. Die Planung ist dabei gegenüber der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 im Umfang der neuen Baugebiete deutlich reduziert und verursacht daher auch eine geringere Neuversiegelung und damit auch geringere Eingriffe. Die Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich wurde entsprechend überarbeitet und neu getroffen.

Zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund des neuen Baugebietes einschließlich der Eingriffe in Wald und in Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung werden folgende im Plangebiet liegende Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

- Herstellung der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern,
- Anpflanzung von 30 Einzelbäumen,
- Begrünung der Lärmschutzwälle/ -wände,
- Umsetzen der Holzstapel als Ausweichquartiere für Rauhhautfledermäuse aus dem Bereich des Grillplatzes in den Bereich der Maßnahmenfläche „2“,

- vorgezogene Anbringung von fünf Fassadenflachkästen für Fledermäuse,
- Herstellung von fünf künstlichen Fledermausquartieren integriert in die Gebäudefassaden der Neubauten,
- Herstellung der Maßnahmenfläche „1“ (mit einem Anteil von 4.745 m<sup>2</sup> des Ausgleichsflächenwertes von 5.145 m<sup>2</sup>) und
- Herstellung der Maßnahmenfläche „4“ (mit einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 6.900 m<sup>2</sup>).

Zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund der Verbreiterung der Hamburger Straße zur Ausbildung eines zeitgemäßen gemeinsamen Geh- und Radweges werden folgende im Plangebiet liegende Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

- Anpflanzung von 18 Straßenbäumen,
- Neuanlage von Knicks auf 10 laufenden Metern Länge in der Maßnahmenfläche „2“ und
- Herstellung der Maßnahmenfläche „1“ (mit einem Anteil von 400 m<sup>2</sup> des Ausgleichsflächenwertes von 5.145 m<sup>2</sup>).

Die im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 festgesetzte

- Maßnahmenfläche „2“ mit einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 5.660 m<sup>2</sup>,
  - Maßnahmenfläche „3“ mit einer Flächengröße/ einem Ausgleichsflächenwert von 13.600 m<sup>2</sup> und
  - die Neuanlage von Knicks auf 200 laufenden Metern Länge
- werden dem Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zugeordnet und stehen für künftige Ausgleichserfordernisse zur Verfügung.

### 2.3.17 Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen

Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle anderen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorhergehenden Bebauungspläne Nr. 96, Nr. 96 – 1. Änderung und Nr. 96 – 3. Änderung, die den Geltungsbereich betreffen, außer Kraft treten.

## 2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesetzliche Schutzstatus der Knicks und des Sumpfes sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme markiert.

## 2.5 Hinweise

### Knicks

Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

### **Pflegeangaben zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Streuobstwiesen (Maßnahmenflächen „1“) sind extensiv zu pflegen. In den ersten 5 Standjahren ist jährlich ein Erziehungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Im Anschluss ist ein Erhaltungsschnitt an den Obstbäumen alle 5 Jahre durchzuführen. Die Wiesenflächen sind ein- bis zweimal im Jahr zu mähen (zweimal: ab Juli; einmal: im Zeitraum August/September). Das Mähgut ist abzufahren.

Die offenen Flächen der Gras- und Staudenfluren (Maßnahmenfläche „2“) und der Gras und Staudenfluren mit Gehölzpflanzungen (Maßnahmenflächen „3“) sind in den ersten 3 Jahren maximal einmal pro Jahr zu mähen (ab August). Anschließend ist lediglich alle 2-3 Jahre ein Pflegedurchgang durchzuführen (Mahd frühestens ab August und Entkusseln aufkommender Gehölze). Das Mähgut ist abzufahren.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist auf den Maßnahmenflächen unzulässig.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - Bauzeitenregelungen**

Die Abrissarbeiten des Haupthauses der alten Hofstelle sind nur vom 15.8. bis zum 30.9. eines Jahres unter fachlicher Begleitung eines Fledermausgutachters zulässig.

Die Abrissarbeiten der Scheune der alten Hofstelle sind vom 1.7. bis zum 28.2. eines Jahres bzw. außerhalb dieser Zeit nur mit Nachweis, dass keine Brut- und Aufzuchtaktivitäten von Vögeln vorhanden sind, zulässig.

Die Fällung von Gehölzen über 30 cm Stammdurchmesser ist im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. eines Jahres zulässig; mit Nachweis, dass keine Fledermäuse in den Bäume sind, auch bereits ab dem 1.10. eines Jahres.

Das Fällen und Entfernen aller weiteren Gehölze, Hecken, lebenden Zäune, Gebüsche und Bäume ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. eines Jahres zulässig.

Das Räumen des Baufeldes ist nur außerhalb der Brutzeit der meisten Vogelarten vom 1.7. bis zum 28.2. eines Jahres zulässig.

### **Baumschutzsatzung**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzverordnung anrechenbar.

### **Gehölzschnitt**

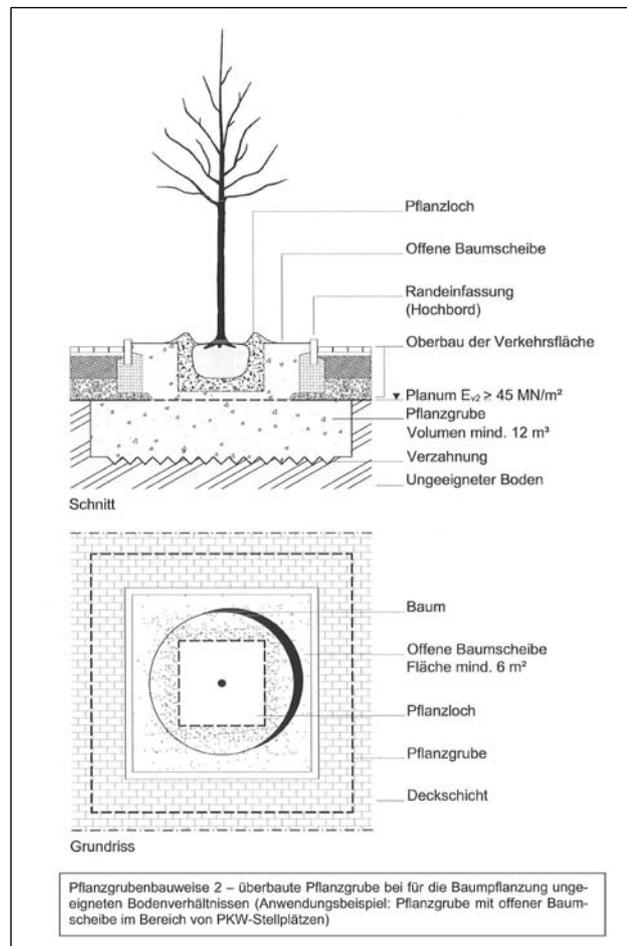
Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

An den festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

**Beachtung DIN 18916**

Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

**Abbildung 12: Prinzipdarstellung überbaute Pflanzgrube gem. FLL**



**Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4**

Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

Zu erhaltende Knicks und zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

### **Beachtung Lichtraumprofil**

Für Baumpflanzungen an Straßen sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronenan-  
satz mindestens in 2,80m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraum-  
profil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezogen ist.

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Beleuchtung von Verkehrsflächen sollen nur insektenfreundliche Leuchten  
und Leuchtmittel verwendet werden. Es sind vorzugsweise nach unten strahlende  
Leuchten zu verwenden.

### **Denkmalschutz**

Im Nahbereich der überplanten Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die  
nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig-  
Holstein eingetragen sind. Auf der überplanten Fläche sind daher archäologische  
Funde möglich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt  
werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die  
Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind  
gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **3. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde vom Büro LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB erarbeitet (Stand 13. Juni 2017). Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird an dieser Stelle eingefügt.

#### **3.1 Einleitung**

##### **3.1.1 Planungsinhalte und -ziele**

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Im Vergleich zur geltenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 sind sowohl eine Reduzierung der Bauflächen als auch ein verändertes Erschließungskonzept vorgesehen. Während entlang der Hamburger Straße vormals Mischgebietsflächen als durchgängiger Gebäuderiegel mit Schallschutzfunktion sowie im Süden eine Lärmschutzwand-/wand-Kombination gemäß rechtswirksamer 3. Änderung des B-Plans zulässig sind, ist nun hier lediglich die Unterbringung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen für die dahinter liegenden allgemeinen Wohnnutzungen vorgesehen.

Das künftige Bebauungs- und Erschließungskonzept beschränkt sich auf einen Teilbereich der Flächen westlich des Brombeerweges. In diesem Zusammenhang wird es gegenüber dem gegenwärtigen Rechtsstand der 3. Änderung des B-Plans zu geringeren versiegelungsbedingten Eingriffen aus Sicht von Natur und Landschaft kommen. Die im nördlichen Randbereich im Ursprungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichsflächen, RHB) sowie die nicht mehr zu bebauenden Areale werden der veränderten Planung entsprechend angepasst.

Als aktiver Lärmschutz werden für die geplanten Wohnquartiere am Brombeerweg entlang der Hamburger Straße Lärmschutzanlagen auf einer Gesamtlänge von 138 m erforderlich, die als Wall-/Wandkombination ausgeführt werden. Die maßgeblichen Höhen liegen bei 3,20 m.

Infolge der Zurücknahme der Bauflächen gegenüber den Planungen der rechtskräftigen 3. Änderung des B-Plans 96 wird das ursprünglich geplante Regenrückhaltebecken nördlich des Änderungsbereiches nicht mehr benötigt. Die Regenwasserentwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Brombeerweg. Zur Herstellung der Oberflächenentwässerung wird das Gelände im Bereich der Bauflächen um bis zu 1,75 m aufgeschüttet.

Die bislang im Norden festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben unverändert erhalten und werden durch weitergehende Maßnahmenflächen auf den Grünlandflächen beiderseits der ehemaligen Bahntrasse ergänzt. Zusätzlich werden neben dem Bolzplatz eine öffentliche Grünfläche als Grillplatz sowie Parkplatzflächen angelegt. Das zent-



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

rale Element der ehemaligen Bahntrasse als übergeordnete Grün- und Wegeverbindung in den Niederungsraum der Pinnau wird auch weiterhin gesichert.

### 3.1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Übergeordnete Planungen sind für die geplanten Änderungen nicht von Belang, da es einen rechtskräftigen Bebauungsplan für den Änderungsbereich gibt, der bereits die Erschließung und Bebauung als Wohn- und Mischgebiet zulässt.

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Henstedt-Ulzburg aus dem Jahr 1998 stellt für den Geltungsbereich westlich der ehemaligen Bahntrasse sowie für Teilflächen östlich dieser Trasse Flächen für weitere Siedlungsentwicklung bzw. bestehende Siedlungsflächen dar. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Pinnauniederung sind entsprechend als solche gekennzeichnet. Für die Grünlandflächen westlich des Bolzplatzes, der als bestehender Kinderspielplatz dargestellt ist, wird die Nutzung als Dauergrünland angestrebt. Entlang der Hamburger Straße sind lineare Gehölzstrukturen geplant. Im Rahmen des damaligen Flächennutzungsplanverfahrens parallel zur 3. Änderung des B-Plans 96 wurden die landschaftsplanerischen Belange an den kleinräumigen Änderungsbereich bereits angepasst.

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Naturschutzrecht besteht für die nach **§ 30 BNatSchG geschützte Sumpffläche** mit Seggen und Schilfröhricht im Norden. Die vorhandenen **Knicks** sind unabhängig von ihrer Qualität gemäß **§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 (1) LNatSchG** gesetzlich geschützt. Für die Beseitigung des Knickbestandes wird gemäß § 30 (3) BNatSchG eine Ausnahme von den Biotopvorschriften erforderlich.

Ein Teil des Baumbestandes unterliegt zudem der **Baumschutzsatzung** der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stand vom 15.11.2011). Die Beseitigung oder die Veränderung von Bäumen kann u.a. bei Bauvorhaben auf Antrag zugelassen werden. Zudem sind für das Entfernen und Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und Hecken Schutzfristen gem. § 39 (5) BNatSchG in Verbindung mit der Baumschutzsatzung einzuhalten (Schutzfrist 1.3. bis 30.9.).

Im südlichen Plangeltungsbereich ist der dortige Nadelforst von der Forstbehörde anteilig als **Wald** im Sinne des Waldgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) eingestuft. Wald darf nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde abgeholzt, gerodet oder auf sonstige Weise in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Die Forstbehörde entscheidet über die Zulassung des mit der Umwandlung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Diese Zulässigkeit ist bereits im Zusammenhang mit der geltenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 in Aussicht gestellt worden. Es ist ein gesonderter Antrag auf Genehmigung zu stellen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine grundlegende Änderung des Erschließungs- und Bebauungskonzeptes der **rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplans**. Für die damit verbundenen Eingriffe ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Der Schwerpunkt der planungsrelevanten Umweltschutzziele liegt für den Änderungsbereich im Erhalt der mittigen Grünverbindung, in der Einbindung der Baugrundstücke gegenüber den angrenzenden Nutzungen durch entsprechende Anpflanzung von Gehölzen bzw. Hecken, im Erhalt des bedeutenden Großbaum- und Knickbestandes und dem Ausgleich der versiegelungsbedingten Folgen für den Naturhaushalt und im Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Lärm. Die bislang in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 im Norden festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben unverändert erhalten und werden durch weitergehende Maßnahmenflächen auf den Grünlandflächen beiderseits der ehemaligen Bahntrasse ergänzt. Folgende Zielsetzungen und Maßnahmen aus Sicht von Natur und Landschaft sind im vorausgehenden Grünordnungskonzept in Abstimmung mit den Inhalten der 3. Änderung des Bebauungsplans benannt worden:

- Berücksichtigung der Niederungssituation durch Einhaltung der 30 m-Höhenlinie: Freihaltung von Bebauung, Anpassung von Gebäude- und Straßenhöhen
- Erhalt und nachhaltige Sicherung der gesetzlich geschützten Knicks durch Integration in das Bebauungskonzept und Festsetzung von Knickschutzstreifen
- Sicherung des markanten Baumbestands durch Belassung auf öffentlichem Grund oder innerhalb von Grünflächen; Freihaltung der Kronenbereiche von Versiegelung und Höhenveränderungen
- Prüfung des Erhalts zumindest von Teilflächen des Waldes bzw. der waldartigen Gehölzbestände im Zusammenhang mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und der geplanten Wohnbebauung
- Minimierung der Versiegelung und Ausgleich der Versiegelungsfolgen
- Prüfung der Versickerung des Oberflächenabflusses im Gebiet, Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens auf der planfestgestellten Naturschutzfläche; notwendige Umwidmung dieser Teilfläche
- Anlage einer Ausgleichsfläche zur Sicherung der Lebensraumfunktion der Niederung und Abgrenzung von der Ortslage (Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Initialpflanzungen von Gehölztrupps)
- Gestaltung und Eingrünung des endgültigen Ortsrandes durch die Neuanlage von Knicks
- Schaffung eines Ortsbildes u.a. durch die Anlage öffentlicher Grünflächen im zentralen Bereich und die Anpflanzung von Straßenbäumen



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

- Gestaltung des Lärmschutzwalls entlang der Hamburger Straße
- Ausbildung des Weges auf der ehemaligen Bahntrasse als Grünverbindung mit der Anlage einer Hecke auf der westlichen Seite sowie einem Teilerhalt und einem naturnahen Umbau des Nadelgehölzbestandes auf der östlichen Seite
- Sicherung der fußläufigen Durchwegung und Anbindung des Baugebietes
- Erhalt des gesetzlich geschützten Biotopes (damals § 15a LNatSchG)
- Berücksichtigung der festgelegten Flächen aus der Planfeststellung für die Verlegung der AKN-Trasse:
  - anteilige Sicherung der Sukzessionsfläche im Nordwesten
  - Abgrenzung der Fläche nach Westen und Süden zum Siedlungsrand durch Gehölzanpflanzungen
  - Sukzession der ehemaligen Bahnflächen mit Ausnahme des Weges

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. Die nächst gelegenen gemeldeten europäischen Schutzgebiete FFH-Gebiet „Alstersystem bis Itzstedter See und Nienwohlder Moor“ (2226-391) und Vogelschutzgebiet „Alsterniederung“ (2226-401) befinden sich mehr als 2.000 m südöstlicher bzw. etwa 5.800 m nordöstlicher Entfernung. Entsprechende Gebietsbeeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben der 4. Änderung des B-Plans 96 können aufgrund der Geringfügigkeit der baulichen Entwicklung und der Lage im Siedlungskontext ausgeschlossen werden.

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).

## **3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.2.1 Bestandsaufnahme sowie Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der in der 4. Änd. deutlich reduzierten Bauflächen führen die Festsetzungen zu geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter. Im Einzelnen stellen sich die Ausgangssituation und Veränderung wie folgt dar:

#### **3.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Zu berücksichtigen sind daher die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Bereich der Wohnbebauung am Brombeerweg sowie die Erholungsfunktion der vorhandenen Wege.

Hinsichtlich der Lärmsituation sind die Lage an der Hamburger Straße sowie die Nutzung des angrenzenden Ballspielplatzes als Vorbelastungen zu berücksichtigen.

#### **Auswirkungen**

Die Beurteilung der maßgeblichen Umwelteinflüsse (Lärmbelastungen) ist in der Lärmtechnischen Untersuchung durch LAIRM CONSULT (2017) vorgenommen worden. Darin wurden sowohl der Verkehrslärm von den öffentlichen Straßen und dem Schienenverkehr (L 326 und AKN) als auch der Sportlärm aus der Nutzung des Jugendballspielplatzes sowie der Freizeitlärm durch den geplanten Grillplatz im Osten des Plangebietes aufgezeigt und bewertet.

Die schalltechnischen Berechnungen kommen zu folgenden Beurteilungen:

- a) Zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch die Nutzung des Grillplatzes (Freizeitlärm) wurden die Beurteilungspegel aus dem lärmintensivsten Lastfall innerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt. Im Ergebnis wird ausschließlich an der östlichen Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes WA5 der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete für sonn- und feiertags von 50 dB(A) tags überschritten.
- b) Zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch die Nutzung des angrenzenden Ballspielplatzes (Sportlärm) wurden die Beurteilungspegel aus dem lärmintensivsten Lastfall sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten innerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Wohngebietes WA5 der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete für sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) tags überschritten wird. Außerhalb der Ruhezeiten (werktags zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 9.00 Uhr und 13.00 Uhr sowie zwischen 15.00 Uhr und 20.00 Uhr) wird der geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

- c) Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf der Hamburger Straße (L 326) sowie die AKN-Strecke Neumünster – HH-Eidelstedt berücksichtigt. Da aufgrund der bereits vorliegenden Belastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist, ist der B-Plan induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

Im Ergebnis zeigt sich, dass im Wohngebiet parallel der Hamburger Straße im maßgebenden Geschoss der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags teilweise nicht eingehalten und der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überwiegend überschritten werden.

Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche sowie das Erdgeschoss ist unter Berücksichtigung eines aktiven Schallschutzes entlang der Hamburger Straße der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags im Plangebiet eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird ausschließlich auf den westlichen Baugrenzen im Süden des allgemeinen Wohngebietes WA 1 nicht eingehalten.

Für die ebenerdigen Außenwohnbereiche ergeben sich unter Berücksichtigung der aktiven Schallschutzmaßnahme entlang der Hamburger Straße Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A). Befestigte ebenerdige Außenwohnbereiche können im allgemeinen Wohngebiet somit frei angeordnet werden.

In den Obergeschossen wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in Richtung der Hamburger Straße (L 326) überwiegend um mehr als 3 dB(A) überschritten.

Die Berücksichtigung weiterer passiver Lärmschutzmaßnahmen sichert gesunde Wohnverhältnisse.

Bezogen auf das Wohnumfeld kommt es durch die Sicherung und Ergänzung von Grünflächen (Grillplatz) neben der beabsichtigten Grünversorgung im geplanten Wohngebiet auch zu einer Verbesserung der Freiraumversorgung der angrenzenden Wohngebiete.

Die Aufenthaltsqualität (und damit die Erholungsfunktion im weitesten Sinne) wird durch die Festsetzung und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen geschaffen. Die Anbindung des Wohngebiets in die nordöstlich angrenzenden Naherholungsräume ist nicht betroffen. Eine fußläufige Durchwegung unabhängig vom motorisierten Verkehr wird gewährleistet und neue erleb- und nutzbare Freiflächen werden geschaffen.

### 3.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit in erster Linie durch landwirtschaftliche Nutzflächen bestimmt (Intensivgrünland). Die Hofstelle Birkenau ist geprägt durch typische Gartenflächen (Rasen, Ziergehölzen, Hecken, Obstbäume) sowie teilweise halbruderale Gras- und Staudenfluren. Der nördlich liegende Bereich wird als parkartiger Garten eingestuft. In dem lockeren Baumbestand stehen jüngere Eschen neben einigen älteren Bäumen. Der ca. 3400 m<sup>2</sup> große Fichten-Nadelforst auf der Hofstelle, in dem vereinzelt Birken und Eichen beigemischt sind, ist als Wald eingestuft.

Die genannten Flächen des Änderungsbereiches haben daher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen insgesamt nur eine untergeordnete Bedeutung. Einem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen die vorkommenden Biotoptypen nicht.

Im Bereich der ehemaligen Bahntrasse treten linienartige Gehölzstrukturen auf: ein Sukzessionsgehölz auf der Westseite, ein standortfremdes kleineres Nadelgehölz auf der Ostseite, das abschnittsweise bereits gefällt wurde, sowie ein Knickabschnitt im Nordwesten.

Einzelbäume kommen vorwiegend im Bereich der Hofstelle Birkenau vor (Eichen, Kastanien, Weiden, Erlen). Von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind die umfangreichen und damit sehr alten Bäume zu bewerten, die landschaftsbildprägend sind und zum Teil schon in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 als zu erhalten festgesetzt waren. Sie unterliegen zum Großteil zudem der aktuell geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. An einer alten Eiche im Bereich der Hofstelle wurden größere Schadstellen und Höhlungen im Stammbereich nachgewiesen und auf den Eremit<sup>1</sup> untersucht. Eine zweite ebenfalls in diesem Gutachten untersuchte Eiche ist zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden, da sie über eine Befreiung von den Verboten des § 4 der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bereits 2016 gefällt wurde. Nicht nur aufgrund ihres Alters, sondern auch infolge dieser umfangreichen Alt- und Totholzstrukturen ist die Eiche von großer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und zur Erhaltung der Biodiversität unbedingt schutzwürdig (erhaltungswürdig). Für die darüber hinaus untersuchten Einzelbäume (Baumpflege Bollmann 2013) haben sich sowohl hinsichtlich ihrer Erhaltungsfähigkeit als auch dem Zustand keine besonderen Bedeutungen ergeben.

Knicks verlaufen im Plangebiet nur entlang eines Privatgrundstücks an der Hamburger Straße sowie abschnittsweise im Norden westlich der ehemaligen Bahntrasse. Sie haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung für den Naturschutz und sind gesetzlich geschützt.

Im Norden des Geltungsbereiches geht die an der Hamburger Straße gelegene Grünlandfläche in der Niederung der Pinnau in einen feuchten Sumpf mit Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*), Seggen (*Carex cf. acuta*) und Schilfröhricht über. Die Fläche ist als Sumpf nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

---

<sup>1</sup> Totholzbewohnende Käferart, streng geschützt durch Anhang IV FFH-Richtlinie (GÜRLICH 2013)



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Im Gegensatz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbetrachtung, die lediglich die Änderungen gegenüber der rechtskräftig gewordenen 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans 96 beurteilt, ist aus **artenschutzrechtlicher Sicht** der gesamte Eingriff in den Grünbestand ausgehend vom jetzigen Bestand zu berücksichtigen. In der Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Prüfung werden diejenigen Arten dargestellt, die hinsichtlich der Wirkungen vom Vorhaben betroffen sind:

#### Streng geschützte Pflanzenarten

Ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzenarten ist aufgrund ihrer Verbreitungssituation in Schleswig-Holstein sowie der im Plangebiet vorgefundenen Biotopstrukturen auszuschließen.

#### Säugetiere, insbesondere Fledermäuse

Ein Vorkommen von streng geschützten Säugetieren beschränkt sich auf die Artengruppe der Fledermäuse. Für alle anderen Arten sind keine geeigneten Habitate vorhanden oder deren Verbreitungsgebiete befinden sich außerhalb des Plangebietes. Folgende Arten wurden im Plangebiet festgestellt: Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Raauhautfledermaus (vgl. UIN 2013).

Es wurden im Ergebnis keine Wochenstuben in Gehölzen oder in der Hofstelle Birkenhof gefunden. Im Dachboden des Haupthauses konnten sowohl Zwergfledermaus als auch die Raauhautfledermaus im Gebäude nachgewiesen werden. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass das Gebäude von wenigstens zwei Arten als Winterquartier aufgesucht wird. Es sind keine bedeutsamen Jagdhabitats vorhanden. Eine Flugroute existiert an der Fichtenreihe am ehemaligen Bahndamm, diese ist aber nicht bedeutsam, sondern durch andere lineare Gehölzreihen im städtischen Bereich ersetzbar.

#### Vögel

Gemäß § 44 BNatSchG sind alle heimischen Vogelarten zu berücksichtigen. Gefährdete Arten der Roten Liste oder Arten mit besonderen Habitatansprüchen, die einer Einzelfallbetrachtung bedürfen, sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Im räumlichen Umfeld sind jedoch Brutplätze der nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie streng geschützten Rohrweihe bekannt, die vermutlich in Röhrichten der nördlich gelegenen Pinnau-Niederung brütet. Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch das Vorhaben nicht erzeugt, da keine Tötungen oder Zerstörungen der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten eintreten und zu potenziellen Brutplätzen ein ausreichender Abstand gegeben ist.

In der Scheune sowie auch in dem Bauernhaus wurden Nester von gebäudebrütenden Arten gesichtet (Rauchschwalben), die die Gebäude als Brutplatz nutzen. Bei den gefundenen Nestern handelt es sich um Einzelvorkommen, nicht um eine Kolonie.

Von den europäischen Vogelarten ist das Vorkommen von überwiegend ungefährdeten, störungsunempfindlichen und zumeist wenig spezialisierten Arten aus der Gilde der Brutvögel der Gehölze, bodennaher Staudenfluren sowie landwirtschaftlichen Flächen möglich.

Ein Vorkommen weiterer Wirbeltiere, wie z.B. Reptilien, Amphibien im Plangebiet ist unwahrscheinlich, da keine Nachweise vorliegen und die benötigten Habitatansprüche durch die Biotopstrukturen im Plangebiet nicht erfüllt werden.

An den untersuchten zwei Altbäumen mit hohem Totholzanteil wurden keine Hinweise auf den Eremiten (Käfer) festgestellt (GÜRLICH 2013). Von diesen seinerzeit untersuchten Eichen ist aktuell nur noch Baum Nr. 272 vorhanden. Weitere wirbellose streng geschützte Arten können durch die im Plangebiet verbreiteten Habitatstrukturen und die Verbreitungsdaten der betreffenden Daten für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen**

Bei Durchführung der geänderten Planung verringern sich die vorhabensbedingten Eingriffe. Nunmehr treten folgende Verluste ein:

- 5 m langer geschützter Knickabschnitt (Radwegebau an der Hamburger Straße).
- eine mächtige Kastanie und 4 Kopf-Linden an der Hofstelle; alle weiteren zu schützenden Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Die vormals als entfallend bilanzierte Eiche im Norden an der Hamburger Straße kann infolge der Veränderung des Lärmschutzkonzeptes erhalten werden.

Die Beeinträchtigungen sind insgesamt von geringer Bedeutung.

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange ergibt sich eine potenzielle Relevanz für Fledermäuse und Brutvögel. Für alle anderen streng geschützten Arten konnte eine Betroffenheit ausgeschlossen werden. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Vorhaben des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG eintreten. Dies betrifft unter Voraussetzung der unten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) sowie unter Hinzuziehung von kompensatorischen und vorgezogenen Maßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) die Tötungsverbote, Störungsverbote und Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 (5) BNatSchG kann durch CEF-Maßnahmen gewährleistet werden.

Da keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten, werden auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

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 jedoch deutlich geringer sind.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

### 3.2.1.3 Schutzgut Boden

Aus der Sicht des Bodenschutzes sind die Böden wie folgt zu bewerten:

- Bodenart und –typ sind regional typisch und weit verbreitet. Empfindliche oder seltene Böden liegen somit nicht vor.
- Infolge der schluffigen Bodenanteile ist die Nährstoffbindung der Böden mittel bis gut, der Wassergehalt mittel bis hoch und die Wasserdurchlässigkeit entsprechend gering bis mittel.
- Hinsichtlich des Biotopentwicklungspotentials liegen keine extremen Standortverhältnisse vor. Die anstehenden Böden bieten mit diesen Bedingungen Lebensraum für mäßig bis gering spezialisierte schutzwürdige Vegetation.
- Die Natürlichkeit der Böden ist nutzungsbedingt im größten Teil des Plangebiets eingeschränkt bzw. durch die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit bereits beeinträchtigt.
- Die Geschiebelehme/-mergel stellen allgemein gut tragfähige Böden dar und sind als Baugrund geeignet.

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. Zusätzlich wurden im Bereich der in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 festgesetzten öffentlichen zentralen Grünfläche sowie den daran angrenzenden Flächen Kontaminationsuntersuchungen durchgeführt (BÜRO BEYER UMWELTGEOTECHNIK 2014). Im Ergebnis zeigten sich anthropogene vorwiegend sandige, z.T. auch kiesige humose Auffüllungen, Oberbodenauffüllungen, stellenweise sind Schotter und bodenfremder Bauschutt beigemischt.

### Auswirkungen

Für das Schutzgut Boden reduzieren sich durch die Planänderung sowohl der Anteil an Verkehrsflächen als auch der Bauflächen. Zudem entfallen die Eingriffe in den Bodenhaushalt durch den Bau des Regenrückhaltebeckens, jedoch werden bereichsweise Geländeaufschüttungen auf den Bauflächen erforderlich. Die Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (Wälle/Wände) vergrößern sich vergleichsweise geringfügig (von 120 m Länge auf 138 m Länge).

Die Prüfwerte der BBodenSchV des Oberbodens bzw. die sandigen humosen Auffüllungen östlich und westlich der ehemaligen Bahntrasse für Wohngebiete werden eingehalten.

#### **3.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Dem natürlichen Relief entsprechend entwässert der Landschaftsausschnitt nach Norden in die Pinnau. Die Flurabstände liegen über 2 m, so dass im Geltungsbereich keine grundwassernahen Verhältnisse vorliegen.

##### **Auswirkungen**

Für das Schutzgut Wasser verringert sich unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Überbaubarkeit der Oberflächenabfluss, die geplanten Vorflutregelungen (Regenrückhaltebecken am Nordrand) entfallen. Es sind keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **3.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Für die örtliche bzw. kleinklimatische Situation sind die angrenzende Pinnauniederung, die Offenbereiche sowie die vorhandenen Vegetationsstrukturen von Bedeutung. So ist die Pinnauniederung als Kaltluftentstehungsgebiet in Verbindung mit den angrenzenden unbebauten Bereichen klimatisch bedeutsam. Eine lufthygienische Vorbelastung besteht hinsichtlich der angrenzenden stark befahrenen B 433.

##### **Auswirkungen**

Auf die Schutzgüter Klima und Luft hat die Zurücknahme der Bauflächen insgesamt positive Auswirkungen. Klimatisch wirken die frei werdenden Flächen als klimaausgleichende Strukturen. Insgesamt wird ein größerer Siedlungsfreiraum freigehalten.

Die geplanten Wohngebäude befinden sich jedoch weiterhin im Einflussbereich der angrenzenden Straßen. Unter Berücksichtigung der abgerückten Bauzeilen und der grundsätzlich unverändert festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Hamburger Straße werden diese Auswirkungen aber als nutzungsverträglich eingestuft, so dass insgesamt keine Verschlechterungssituation gegenüber der 3. Änderung des B-Plans 96 eintritt. In Abhängigkeit von der Entfernung zur Straße nehmen die Belastungen im Inneren des Wohngebiets ab.

#### **3.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch die zulässigen baulichen Nutzungen, die Hauptverkehrsstraße sowie die ehemalige Bahntrasse als Grünverbindung bestimmt. Abgesehen von den Gehölzbeständen ist die Landschaft bei relativ ausgeglichenem Relief nur gering landschaftlich strukturiert.

##### **Auswirkungen**

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft wird durch die Zurücknahme der Bauflächen in weiten Teilen des Plangebietes eine Aufwertung erwirkt, da die unbebauten Flächen im Sinne des Biotopverbundes naturnah entwickelt werden und sich der Anteil der offenen Landschaft wesentlich vergrößert. Das Ortsbild ist insofern betroffen, als dass die Grünlandflächen nördlich der ehemaligen Bahntrasse nun künf-



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

tig als Maßnahmenflächen für den Naturschutz entwickelt werden und unbebaut bleiben.

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

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

### **3.2.1.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen sind infolge der nur geringen Eingriffsschwere im Plangebiet nicht vorhanden.

### **3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die 4. Änderung des Teilbereichs des B-Plans würden die zulässigen Nutzungen und Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans, d.h. der 3. Änderung des B-Plans 96, weiterhin Bestand haben. Demnach könnte das Plangebiet bereits bebaut werden. Der zentrale Bereich der Bahntrasse wäre in seinem Grünbestand zu erhalten. Demzufolge käme es in den zulässigen Bauflächen zu Versiegelungen und flächigen Biotopverlusten, im Bereich des seinerzeit festgesetzten Lärmschutzwalls entlang der Hamburger Straße zu Bodenaufschüttungen. Betroffen wären insbesondere die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften. Der verbleibende Knickabschnitt mit den mächtigen Eichen innerhalb der festgesetzten zentralen Grünfläche bliebe in Verbindung mit der nach Norden weiterführenden Grünverbindung der ehemaligen Bahntrasse als Trittsteinbiotop im Siedlungsbereich erhalten.

Die Flächen im Norden des Plangebietes der 3. Änderung würden als Regenrückhaltebecken und Maßnahmenflächen entwickelt werden.

Im Gesamtzusammenhang der zulässigen Bebauung sind die Auswirkungen auf die Umwelteigenschaften bereits abgeprüft. Erhebliche Umweltauswirkungen wurden auf der Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplans entsprechend kompensiert.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der B-Plan-Änderung und der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen.

### 3.2.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung werden im B-Plan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor Freizeit-, Sport- und Verkehrslärm sind folgende aktive und passive Maßnahmen vorgesehen:

##### Schutz vor Freizeitlärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im allgemeinen Wohngebiet vor Freizeitlärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem geplanten Grillplatz zugewandten Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

##### Schutz vor Sportlärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen im allgemeinen Wohngebiet vor Sportlärm sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches an den dem bestehenden Bolzplatz zugewandten Gebäudefassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

##### Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz von ebenerdigen befestigten Außenwohnbereichen wie Terrassen sowie der Erdgeschosse vor Verkehrslärm wird die in der Planzeichnung dargestellte aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 3,2 m über Straßengradiente und mit einer Gesamtlänge von 138 m entlang der Hamburger Straße (L 326) festgesetzt.

In den Obergeschossen sind befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 in Richtung der Hamburger Straße (L 326) geschlossen auszuführen.

Außenwohnbereiche in Richtung der Hamburger Straße (L 326) sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

##### Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderun-



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

gen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

#### Festsetzung schallgedämmtener Lüftungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) nachts, in den allgemeinen Wohngebietes WA 1 bis WA 4 bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Beurteilungspegel resultieren.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für den vorhandenen Baumbestand sind umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in das Konzept eingebracht worden:

- Die Lärmschutzanlage ist im Bereich der dortigen straßenseitigen Eiche als Lärmschutzwand auszuführen.
- Festlegung von Schutzmaßnahmen für zu erhaltende Gehölze während des Baubetriebs
- Durchgrünung des künftigen Wohngebietes durch die Anpflanzung von Einzelbäumen im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen, den Park- und Stellplätzen, Strauchpflanzungen zur Abrundung des Wohngebietes zum Landschaftsraum im Bereich der Streuobstwiese und Knicks angrenzend an den Grillplatz und das WA 5.
- Begrünung größerer flachgeneigter Dächer von Sammelcarports sowie Carports und Garagen sowie der Lärmschutzeinrichtungen
- Berücksichtigung der spezifischen Verbotsfristen des § 39 (5) BNatSchG und artenschutzrechtlicher Maßnahmen:  
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
  - Erhalt der Eiche Nr. 272
  - Die bestehenden Holzstapel, die als Ausweichmöglichkeiten für die verlorene Winterruhestätte der Rauhaufledermaus am Rand des Bolzplatzes be-

reits aufgestapelt wurden, sind in die angrenzende Ausgleichsfläche „2“ umzusetzen.

#### Bauzeitenregelungen

- Abrissarbeiten des Haupthauses vom 15.8. bis zum 30.9. unter fachlicher Begleitung eines Fledermausgutachters. Abrissarbeiten der Scheune vom 1.7. bis zum 28.2. bzw. außerhalb dieser Zeit nur mit Nachweis, dass keine Brut- und Aufzuchtaktivitäten von Vögeln vorhanden sind.
- Fällung von Gehölzen über 30 cm Stammdurchmesser im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2., bzw. mit Nachweis, dass keine Fledermäuse in den Bäumen sind, auch ab 1.10.
- Fällung und Entfernen aller weiteren Gehölze und Bäume gem. § 39 (5) BNatSchG in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2.
- Räumen des Baufeldes in der Zeit vom 1.7. bis zum 28./29.2.

#### CEF-Maßnahmen

- Aufhängen von 5 künstlichen Fledermauskästen vor Abriss des Haupthauses als Verlust für Winterquartiere an bestehenden Gebäuden in einer Entfernung von maximal 500 m zum Eingriffsgebiet, bevorzugt an süd- oder südöstlichen Fassaden.

#### **Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wirkt die quartiersweise spezifische Begrenzung der GRZ, die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten der befestigten Bodenbeläge und den Fortfall des Baus des Regenrückhaltebeckens als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

#### **Schutzgut Wasser**

Die o.g. Maßnahmen für das Schutzgut Boden wirken sich zusätzlich eingriffsmindernd auf den Wasserhaushalt aus.

#### **Schutzgut Klima**

Der Baumerhalt, die festgesetzten Grünflächen und die zahlreichen Durchgrünungsmaßnahmen tragen zur Minderung der versiegelungsbedingten Folgen für das örtliche Klima bei.

#### **Schutzgut Luft**

Auch für das Schutzgut Luft wirken die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen minimierend bzgl. der verkehrsbedingten Belastungen, indem der Bestand an lufthygienisch wirksamen Strukturen gestärkt wird.

#### **Schutzgut Landschaft**

Die nachhaltige Sicherung des markanten Einzelbaumbestandes in Verbindung mit dem zentralen Grünzug der ehemaligen Bahntrasse und die umfangreich geschaffenen Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen tragen zur Einbindung und



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Strukturierung der zukünftigen Bauflächen bei und mindern die Auswirkungen der Neubauvorhaben auf das Landschafts- bzw. Ortsbild maßgeblich.

Auch die spezifischen Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Wohnquartiere unterstützen die Ausbildung eines typischen Ortsbildes.

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

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich keine gesonderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

### **3.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Infolge der geänderten Festsetzungen kommt es zu geringfügigeren Eingriffen, für die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Davon betroffen sind sowohl das Schutzgut Boden durch das geänderte Erschließungs- und Bebauungskonzept als auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch den vergleichsweise geringen Verlust an Knickstrukturen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Die bilanzierten Kompensationsbedarfe für das Schutzgut Boden werden durch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche „1“ mit einer Gesamtgröße von rd. 9.640 m<sup>2</sup>) innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert.

Für den Verlust des bestehenden Waldes und Kompensationsbedarfe für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden der Kompensationsüberschuss von 1.869 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche „1“ und die auf 6.900 m<sup>2</sup> festgesetzten Maßnahmen der Maßnahmenfläche „4“ innerhalb des Plangebietes zugeordnet. Das entspricht damit den nach Landeswaldrecht zu erbringenden Ersatzaufforstungen für die zu genehmigende Waldumwandlung. Somit kommt es auch für dieses Schutzgut sowie für den Waldverlust zu einem vollständigen Ausgleich/Ersatz im Plangebiet.

Die darüber hinaus gehenden Anteile der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2“ und „3“ werden in das gemeindliche Ökokonto eingestellt und stehen für Ausgleichserfordernisse aus anderen Planvorhaben zur Verfügung.

Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme sind für den Verlust potenzieller Quartiersstrukturen an Gebäuden an den Neubauten mind. fünf Fledermausquartiere in die Gebäudefassade in süd- oder südöstlicher Ausrichtung zu integrieren.

### **3.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen ergeben sich für den Änderungsbereich des B-Plans nicht, zumal eine Bebauung nach rechtswirksamer Fassung bereits zulässig ist.

Auch im Hinblick auf die gegenüber der Rechtsfassung reduzierte Bauflächenausweisung sind im Grundsatz keine wirklichen Alternativen aufgrund des Bürgerentscheids und der Maßgabe die Erschließung lediglich über den Brombeerweg zu führen denkbar.

Bei der Beurteilung von weitergehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz für die Erd- und Obergeschosse zeigt sich, dass die Aufwendungen dafür außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, so dass passiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorzug gegeben wurde.

### **3.3 Zusätzliche Angaben**

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

Für die Bewertung der Umweltauswirkungen wurden die derzeit zulässigen Nutzungen, die die 3. Änderung des B-Plans 96 festsetzt, zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung der Lärmsituation im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurde eine schalltechnische Untersuchung durch LAIRM CONSULT GMBH (Januar 2016) durchgeführt, die die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens beurteilt und mögliche Konflikte darstellt. Die Straßenverkehrsbelastungen (Prognosehorizont 2030/2035) und das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind vom Büro WAACK + DÄHN erbracht. Die Verkehrsbelastungen der AKN beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025 (AKN EISENBAHN AG). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RSL-90 für den Straßenverkehrslärm und der Anlage 2 (zu § 4) der 16. BImSchV für den Schienenverkehrslärm.

In der vorliegenden Untersuchung werden daher folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz des Plangebietes vor Geräuschimmissionen aus Freizeit- und Sportlärm (geplanter Grillplatz, vorhandener Ballspielplatz); Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie und der 18. BImSchV entsprochen.
- Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm, die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes erfolgt nach den Kriterien der DIN 18005 Teil 1

Bereits im Zusammenhang mit der bisherigen 4. Änderung des Bebauungsplans wurden hinsichtlich der Erschließung der und Verwertung des anfallenden Bodenaushubs zusätzliche entsorgungsrelevante und nutzungsbezogene Kontaminationsuntersuchungen der anthropogenen Auffüllungen und des Oberbodens nach den Parametern der LAGA-TR Boden und der BBodenSchV - Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt und damit verbundene Konflikte abgeprüft (BEYER, 2014).

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



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Baurecht. Als Grundlage dafür wurde bereits im Frühjahr 2013 eine Überprüfung und eine Aktualisierung im Herbst 2016 der tatsächlich vorhandenen Biotoptypen des Änderungsbereichs durchgeführt und bewertet. Bewertungsgrundlage für die Eingriffsermittlung stellt jedoch die planungsrechtlich zulässige Situation der 3. Änderung des B-Plans 96 (Wohn- und Mischgebietsflächen) dar.

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. Hierzu wurde das Plangebiet ergänzend durch UIN (Dipl.-Biol. REIMERS) hinsichtlich geeigneter Quartiersstandorte für Fledermäuse gutachterlich erfasst und bewertet (Dezember 2013). Darüber hinaus wurden zwei stark geschädigte älteren Eichen mit Höhlungen und Totholz auf das Vorkommen des Eremit (totholzbewohnende Käferart, streng geschützt durch Anhang IV FFH-Richtlinie) durch Dipl.-Biol. Stephan GÜRLICH (Mai 2013) untersucht. Von den zwei untersuchten Eichen ist aktuell nur noch eine vorhanden. Ein Baumgutachten beurteilt sowohl Zustand als auch Erhaltungsfähigkeit der südlichen Kopflinde und der Wald-Kiefer am Brombeerweg im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben (BAUMPFLEGE BOLLMANN 2013). Beurteilungsgrundlage für die artenschutzrechtlichen Belange stellen infolge der Direktwirkung der Artenschutzvorgaben in diesem Zusammenhang die tatsächlichen Verluste und nicht der planungsrechtlich zulässige Bestand dar.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

### 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf. Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung zu benennen. Da mit den prognostizierten Umweltauswirkungen der vorliegenden B-Plan-Änderung unter Berücksichtigung ihrer nur geringen bzw. keiner Erheblichkeit jedoch keine besonderen Unsicherheiten oder Risiken verbunden sind, ergibt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen.

Allerdings müssen die Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen der Grünordnung im nachfolgenden Bauantragsverfahren auch weiterhin berücksichtigt werden. Auch sind die notwendigen Regelungen und Nachweise der Zulässigkeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, z.B. Einhaltung der Anforderungen an den passiven Schallschutz, davon unberührt.

### 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aufstellungsgrund für den Bereich der 4. Änderung des B-Plans 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine grundlegende Änderung des Erschlie-

Bungs- und Bebauungskonzeptes zu schaffen, da das Gebiet entgegen dem bisherigen Planrecht lediglich entlang des Brombeerweges und geringfügiger als bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und erschlossen werden soll. In diesem Zusammenhang wird der Lärmschutz neu beurteilt und auf das Bebauungskonzept angepasst. Die Verkehrsflächen der Hamburger Straße werden für den Ausbau eines Radweges in den Geltungsbereich einbezogen. Im Umfeld des geplanten Wohngebietes werden weitere Grünflächen ausgewiesen. Die verbleibenden Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die Ausgleichsfunktion übernehmen.

Die baulich betroffenen Grundstücksflächen sind derzeit noch unbebaut und stellen sich größtenteils als Intensivgrünland, teilweise brachgefallene Hofstelle mit Gartenanteilen und Nadelwäldchen dar, die insgesamt durch zum Teil größeren Altbaum- und Knickbestand gegliedert werden. Maßgeblich für die Beurteilung des Bestandes und der Umweltwirkungen sind jedoch die aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans zulässigen Nutzungen.

Durch die Rücknahme von rechtskräftigen Bau- und Erschließungsflächen sowie des geplanten Regenrückhaltebeckens reduzieren sich die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erheblich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden besonders für die Schutzgüter Menschen (Lärmvorsorge), Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen (Großbaumbestände) sowie aus Sicht des Natur- und Artenschutzes, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Fällverbotsfristen für Gehölze, artenschutzrechtlichen Fristen für die Gehölzfällungen und Gebäudeabrissarbeiten sowie spezifische vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) getroffen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Vorhaben der Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans eintreten. Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes können durch die spezifischen Festsetzungen und Hinweise des B-Plans ausgeschlossen werden.

Der entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nachzuweisende Ausgleich für die reduzierte Bebauung wird in vollem Umfang erbracht und beschränkt sich innerhalb des Plangebietes auf vergleichsweise kleine Teilbereiche und –maßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „1“ und „4“ sowie geringfügigen Knickausgleich), so dass in größerem Umfang Flächen und Flächenanteile für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „2“ und „3“ sowie Knickmaßnahmen in das gemeindliche Ökokonto eingestellt und für künftige Eingriffsvorhaben bereitgehalten werden können. Mit der Anlage und Entwicklung von naturnahem Laubwald (Ersatzaufforstung) auf der Maßnahmenfläche „4“ wird der zusätzlich erforderliche Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald aus wald- und naturschutzrechtlicher Sicht erbracht. Der Verlust von 5 geschützten Einzelbäumen wird durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb des Plangebietes im Sinne der Baumschutzsatzung der Gemeinde ausgeglichen.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Für die in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Überschreitungen der Orientierungsgrenzwerte durch den bestehenden Verkehrslärm und Immissionsrichtwerte durch den angrenzenden Freizeit- und Sportlärm werden sowohl aktive Lärmschutzmaßnahmen als Wall-/Wandkombination entlang der Hamburger Straße als auch passive Schallschutzmaßnahmen bedarfsorientiert festgesetzt.

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. Durch die Rücknahme der planungsrechtlich zulässig bebaubaren Bereiche und der damit verbundenen Vergrößerung des zusammenhängenden Siedlungsfreiraumes im Randbereich der Pinnau ergeben sich keine wesentlichen planungsrelevanten Alternativen zur Bebauung und Erschließung.

Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist nicht gegeben. Es sind jedoch die artenschutzrechtlichen Hinweise im Vorwege des späteren Vollzugs auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen. Auch sind die notwendigen Regelungen und Nachweise der Zulässigkeit im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, z.B. Einhaltung der Anforderungen an den passiven Schallschutz, davon unberührt.

Besondere Anforderungen an die Behandlung anfallenden Bodenaushubs im Zuge der Erschließung des Wohngebietes ergeben sich nicht. Die Prüfwerte der BBodenSchV im Bereich der Wohngebiete werden eingehalten.

Der Anschluss des Oberflächenwassers erfolgt an das örtliche Kanalnetz, die qualitativen und quantitativen Anforderungen des Wasserhaushaltes werden auch weiterhin berücksichtigt.

## 4. Verfahren

### 4.1 Förmliches Verfahren

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und durch Abdruck in der UMSCHAU am ..... erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der UMSCHAU und durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Öffnungszeiten des Rathauses erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der UMSCHAU und durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

#### 4.2 Änderungen zum erneuten Entwurf

Der erneute Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ (ehemalige Hofstelle Birkenau) mit seiner Planzeichnung und der textlichen Begründung ist vollständig aufgrund des Bürgerentscheides vom 11.10.2015 überarbeitet und an die neuen Planungsziele hinsichtlich der verkleinerten Bauflächen angepasst worden.

Es erfolgten insbesondere folgende Änderungen:

- Beschränkung der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten auf den Bereich der alten Hofstelle
- Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- Anpassung der Baugrenzen,
- Festsetzung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit,
- Änderung des Erschließungskonzeptes für die Allgemeinen Wohngebiete,
- Berücksichtigung der Verbreiterung der Hamburger Straße für einen zeitgemäßen gemeinsamen Fuß- und Radweg,
- Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes,
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen für die Lärmschutzanlage und einen Grillplatz,
- Vergrößerung der für den Naturschutz zu entwickelnden Bereiche und Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, u.a. durch allseitig (auch östlich der Lärmschutzanlage entlang der Hamburger Straße) das neue Baugebiet umgebende Streuobstwiesen, die gleichzeitig der Ortsrandgestaltung dienen,

- Ausweisung einer Waldfläche innerhalb des Plangebietes zum Nachweis der für die Inanspruchnahme von Waldflächen erforderlichen Ersatzaufforstung,
- Überarbeitung der Zuordnung von gebietsinternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den durch die Planung verursachten Eingriffen,
- Zuordnung der übrigen im Plangebiet festgesetzten Maßnahmenflächen und Maßnahmen (Knickneuanlage) zum gemeindlichen Ökokonto,
- Überarbeitung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen.

## 5. Flächenbilanz

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in % des Plangebietes
Allgemeine Wohngebiete	10.065	15,8 %
Flächen für Gemeinschaftsanlagen	650	1,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	10.615	16,7 %
Öffentliche Grünflächen	4.345	6,8 %
Wald	6.900	10,9 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	30.955	48,7 %
<b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>	<b>63.530</b>	<b>100 %</b>

## 6. Durchführung des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ hat keine haushaltsrechtlichen Auswirkungen für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

### Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzungen der in der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der dem gemeindlichen Ökokonto zugeordneten Maßnahmenflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

### **Kosten**

Es entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Erschließungskosten. Ein Erschließungsträger wird auf Basis eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB die Bauflächen erschließen. Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

## **7. Beschluss über die Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am ..... gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den ..... Siegel .....  
(Bürgermeister)

## 8. Literatur- und Quellenverzeichnis

- GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG, 2007: Bebauungsplan Nr. 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326“ (Hofstelle Birkenau) 3. Änderung und Ergänzung, Gemeinde Henstedt-Ulzburg, in Kraft getreten am 26.05.2007.
- LAIRM CONSULT, 2017: Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Januar 2017; Bargteheide.
- LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB (2017): Grünordnerischer Fachbeitrag zur 4. Änderung des B-Plans 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Juni 2017; Norderstedt.
- LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB (2017): Umweltbericht zur 4. Änderung des B-Plans 96 „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Juni 2017; Norderstedt.
- WAACK + DÄHN 2016: Gemeinde Henstedt-Ulzburg, B-Plan 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326“), Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) der Einmündung Brombeerweg / Hamburger Straße (L 326), November 2016; Norderstedt.

## Gesetze und Verordnungen

- BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.05.2017 (BGBl. I S. 1298).
- GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2013, S. 1170).
- LANDESBAUORDNUNG FÜR DAS LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).
- LANDESNATURSCHUTZGESETZ SCHLESWIG-HOLSTEIN (LNatSchG) i. d. Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).



Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

LANDESVERORDNUNG ÜBER GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE (BIOTOPVERORDNUNG) vom  
12. Januar 2009, zuletzt geändert durch LVO vom 12. Dezember 2013  
(GVOBL. S. 570).

MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES  
SCHLESWIG- HOLSTEIN, 2013: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz  
vom 13. Juni 2013. – (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 2013; Ausgabe  
1. Juli 2013, Nr. 27, S. 468-477).

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG -  
BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt ge-  
ändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS  
(PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.  
1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom  
04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

WALDGESETZ FÜR DAS LAND SCHLESWIG-HOLSTEIN (LANDESWALDGESETZ - LWaldG) vom  
5. Dezember 2004 (GVOBL. S. 461), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Ge-  
setzes vom 27.05.2016 (GVOBL. S. 161).





Henstedt-Ulzburg | B-Plan Nr. 96, 4. Änderung „Hofstelle Schacht – Kadener  
Chaussee (L 75) / Hamburger Straße (L 326)“ | Begründung

15.06.2017

## 9. Anlagen

