

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

120



Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Begründung

**zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 120
„Schattredder“**

für das Gebiet

**östlich und nördlich der Straße Schattredder – südlich der Bebauung Schattredder 11
im Ortsteil Henstedt**

Verfahrensstand: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 3(2) und 4(2) BauGB

Fassung vom: 13.10.2016

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 040-25776737-0
Fax 040-25776737-9

LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB

Freie Landschaftsarchitekten bdlA Ochsenzoller
Straße 142a
22848 Norderstedt
Fon 040-521975-0
Fax 040-521975-10

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlagen und Verfahrensablauf.....	5
1.1 Allgemeine Grundlagen	5
1.2 Anlass und Planungsziel	5
1.3 Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	5
2 Angaben zur Lage und zum Bestand.....	6
2.1 Lage, Abgrenzung, Bebauung und Nutzung	6
2.2 Grünordnung	6
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	8
3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010).....	8
3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998).....	8
3.1.3 Flächennutzungsplan (2000)	9
3.1.4 Landschaftsplan.....	9
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	10
3.2.1 Bestehender Bebauungsplan.....	10
3.2.2 Denkmalschutz	10
3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	11
4 Inhalt der Planänderung/ Begründung der Festsetzungen	11
4.1 Bebauung- und Nutzungskonzept	11
4.2 Art der baulichen Nutzung	11
4.2.1 Dorfgebiet	11
4.2.2 Anzahl der Wohneinheiten.....	12
4.3 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.1 Grundfläche	12
4.3.2 Zahl der Vollgeschosse.....	13
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.5 Gestaltung	14
4.6 Verkehr	14
4.6.1 Verkehrserschließung	14
4.6.2 Ruhender Verkehr.....	14
4.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	14
4.7.1 Wasserversorgung.....	14
4.7.2 Feuerlöscheinrichtungen.....	14
4.7.3 Stromversorgung	14
4.7.4 Schmutzwasser.....	14
4.7.5 Oberflächenentwässerung	14

4.7.6	Gas	15
4.7.7	Abfallbeseitigung	15
4.7.8	Telekommunikation	15
4.8	Bodendenkmale	15
4.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung ..	15
4.9.1	Erhaltungsgebote	16
4.9.2	Anpflanzungsgebote	16
4.9.3	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes	17
4.9.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17	
4.10	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
4.11	Artenschutzrechtliche Prüfung	19
4.11.1	Artenschutzrelevante Merkmale des Vorhabens	19
4.11.2	Relevanzprüfung	19
4.11.3	Konfliktanalyse	20
4.11.4	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
4.12	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	21
4.12.1	Schutzgut Boden	21
4.12.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	22
4.12.3	Schutzgut Landschaftsbild	22
4.12.4	Bilanzierungsergebnis	22
5	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	22
6	Flächen- und Kostenangaben	23
6.1	Flächenangaben	23
6.2	Kostenangaben	23
7	Umweltbericht	23

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Allgemeine Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 sowie die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Der grünordnerischer Fachbeitrag wurde vom Büro Landschaftsplanung JACOB erstellt und ist in die Begründung eingefügt.

1.2 Anlass und Planungsziel

Anlass für die Planänderung ist das Interesse der Grundstückseigentümer, den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zu reaktivieren. Aus diesem Grund soll mittelfristig eine weitere Halle für die Unterbringung landwirtschaftlicher Maschinen errichtet werden. Weiterhin ist der Neubau von zwei zusätzlichen Wohnhäusern auf dem Grundstück, jedoch außerhalb der im Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Die Bebauungsmöglichkeiten sind daher den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Mit der 1. Änderung werden somit folgende Planungsziele angestrebt:

- Die Ausweisung von Bauland für die Errichtung einer landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage (nördlicher Geltungsbereich)
- die Sicherung einer weiteren landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlage (mittlerer Geltungsbereich)
- die Veränderung der vorhandenen Baugrenzen bzw. die Neuausweisung von zwei zusätzlichen Baufeldern für Wohnbebauungen sowie
- die Abarbeitung der ökologischen Belange

1.3 Verfahrensablauf, Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Schattredder“ wurde am 04.01.2007 als Satzung von der Gemeinde Henstedt-Ulzburg beschlossen.

Der Umwelt und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 17.01.2011 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Schattredder“ aufzustellen. Auf Wunsch des ehemaligen Eigentümers wurde das Verfahren jedoch nicht weitergeführt.

Am 11.05.2015 hat der Umwelt- und Planungsausschuss dem geänderten Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung (Änderung der Baugrenzen) für das Gebiet östlich und nördlich der Straße Schattredder – südlich der Bebauung Schattredder 11 – im Ortsteil Henstedt zugestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.04.2016 bis 18.05.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m.§ 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Umwelt und Planungsausschuss hat am ____ den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____ bis zum ____ während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB ____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Als Plangrundlage dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Patzelt, Norderstedt, vom 26.01.2005, im Maßstab 1:1.000.

2 Angaben zur Lage und zum Bestand

2.1 Lage, Abgrenzung, Bebauung und Nutzung

Der Planänderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,86 ha und befindet sich im Kreis Segeberg in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg und zwar am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Henstedt. Er liegt innerhalb des Flurstücks 194, der Flur 7 der Gemarkung Henstedt.

Er repräsentiert einen typischen dörflich geprägten Ortsrand, der durch einen alten Bauernhof mit Nebengebäuden (Stall, Scheune, Garage), einem weiteren Wohnhaus, Gärten und altem Baumbestand sowie Ackerflächen geprägt wird.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes schließen unmittelbar landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an. Im Westen und Südwesten wird das Plangebiet von der Straße *Schattredder* begrenzt, an welche sich weitere landwirtschaftliche Ackerflächen anschließen. Nördlich des Plangebietes, entlang der Straße *Schattredder*, befinden sich weitere Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebe.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur festgesetzt. Ebenfalls ist der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes zur Übersicht dargestellt.

2.2 Grünordnung

Da die planungsrechtlich zulässige Bebauung bislang noch keine Umsetzung gefunden hat und keine Nutzungsänderung der bisherigen Ausgangssituation stattgefunden hat, wurde aus Sicht von Natur und Landschaft aktuell lediglich die Ausstattung der Biotoptypen und das faunistische Potenzial überprüft und aktualisiert. Auf die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und die Nutzungssituation wird nicht erneut eingegangen, sondern auf den Ursprungsplan verwiesen.

Die Vegetation bzw. die Biotoptypen im Geltungsbereich sind überwiegend durch die menschlichen Nutzungen geprägt. Eine Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im Juli 2015 (siehe Bestandsplan).

Das Plangebiet liegt östlich des Schattredders und wird zum größten Teil von einer bäuerlichen Hofstelle eingenommen. Der landwirtschaftliche Betrieb besteht aus zwei Wohngebäuden (Haupthaus, südlich liegendes neueres Wohngebäude /Altenteiler) zwei Scheunen sowie einem Schuppen. Nach der Bestandsaufnahme für den Ursprungs-Bebauungsplan im Jahr 2005 (vgl. HAMMERICH 2005) sind ein Teil der Gebäude restauriert worden bzw. alte Gebäude abgerissen worden. Die Gebäude werden auch mittlerweile vollständig von einer Gartenfläche umgeben, die vorrangig durch Scherrasen und Ziersträucher geprägt ist.

Neben diesen intensiv genutzten Biotoptypen wird der Garten durch mehrere alte Bäume gegliedert. Westlich des Bauernhauses ist eine prägende Baumgruppe aus zwei Eichen, einer Rotbuche und einem Ahorn. Östlich dieses Gebäudes stockt eine ältere Linde. Im südlichen Bereich findet sich eine alte Trauerweide. Im Gartenbereich stehen weiterhin zwei Obstbäume (Kirsche und Apfel). Zudem befinden sich zwei große strauchig gewachsene Gehölze im westlichen Gartenbereich (Magnolie und Kirsche).

Im Süden wird das Grundstück zum Schattredder durch eine Buchen-Schnitthecke, abschnittsweise auch neu angepflanzt, eingefriedet. Nördlich ist straßenbegleitend ein gut ausgebildeter und dichter Knickabschnitt aus Eschen, Eichen, Weißdorn und Hasel vorhanden (gesetzlicher Schutz nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG). Ein weiterer Knickbestand liegt im südöstlichen Grenzbereich des Plangebietes.

Im Süden angrenzend an das Plangebiet liegt ein tief eingeschnittener kleiner Teich, dessen Böschungen mit einer Feldsteinschüttung gesichert sind. Die Wasserfläche befindet sich ca. 2,50 m unter Geländeoberkante. Auf der Böschung sowie oberhalb wächst eine Ruderalflur mittlerer Standorte (u.a. mit Brennesseln, Sauer-Ampfer, Wiesen-Schwingel, Gänse-Fingerkraut, Rauer Gänsedistel). Im Bereich der Wasserfläche stockt südlich ein Schilfröhricht, ansonsten kommen Flutrasen (Knick-Fuchsschwanz, Flutender Schwaden) sowie feuchte Hochstauden (Zottiges Weidenröschen) vor und rechtfertigen eine Einstufung als geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG. i.V. mit § 21 LNatSchG.

Nach Osten und somit im Bereich der neuen Baufelder geht die Gartenfläche über einen schmalen ruderalen Saum in eine Ackerfläche über. Die geplanten Bauflächen liegen somit auf dem Acker.

Von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gelten der nördlich liegende randliche Knick, der Teich im Süden sowie die im Gartenbereich stockenden prägenden alten Bäume.

Ansonsten haben die Vegetationsbestände nur eine mittlere Bedeutung für den Naturschutz. Seltene oder geschützte Pflanzen (-gesellschaften) oder Biotope kommen im Plangebiet selbst nicht vor. Die biologische Vielfalt ist infolge der Nutzungsanforderungen mittel ausgeprägt.

Durch nutzungsbedingte Störungen sowie fehlende besondere Habitatqualitäten ist im Plangebiet überwiegend von einem Vorkommen weit verbreiteter und gegenüber Störungen unempfindlicher Tierarten auszugehen. Dieses sind kulturfolgende Arten menschlicher Siedlungen und Arten auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Unter den Gruppen der besonders und streng geschützten Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG sind vor allem Säugetiere, Vögel, Amphibien und Libellen zu erwarten. Die streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten werden in der Artenschutzprüfung abgehandelt. Amphibien und Libellen, die sämtlich besonders geschützt sind, könnten am südlich liegenden Teich vorkommen. Aufgrund der Struktur und der Lage sind allerdings nur weit verbreitete und ungefährdete Arten (u.a. Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch) zu erwarten. Weitere „lediglich“ besonders geschützte Arten sind Säugetiere (u.a. Wildkaninchen, Eichhörnchen, Igel, Rehwild). Eine Relevanz durch die Wirkfaktoren des Vorhabens besteht für diese Arten jedoch nicht.

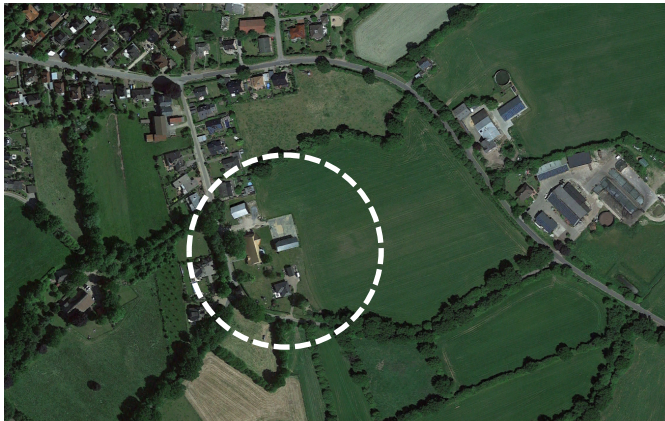


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Quelle: google earth,
Bildaufnahmedatum vom 11. Juni 2015

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010 weist Henstedt-Ulzburg als Stadtrandkern I. Ordnung aus.

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

Der Regionalplan (REP) wird aus dem Landesraumordnungsplan bzw. Landesentwicklungsplan entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Der derzeit gültige Regionalplan (REP) für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd wurde 1998 fortgeschrieben.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.3 REP). Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine, der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung und dient auch der Versorgung der Gemeinde Wakendorf II.

Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen ist die Gemeinde Henstedt-Ulzburg in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen. In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen (Regionalplan für den Planungsraum I).

Allgemeine Ziele des Regionalplanes (Planungsraum I Ziff. 5.6.2) für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind u.a.:

- Stärkung der zentralörtlichen Funktionen durch den Ausbau des Ortszentrums Ulzburg zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum.
- Industriell-gewerbliche Entwicklung schwerpunktmäßig im Norden des Ortsteils Ulzburg und - in begrenztem Umfang - im Gewerbegebiet des Ortsteils Rhen.
- Verbesserung der Verkehrssituation in der Gemeinde und auf der Achse durch:

a) zweigleisigen Ausbau der AKN in Tieflage innerhalb der Ortslage Ulzburg,

b) Anbindung der Gewerbegebiete Ulzburg und Kaltenkirchen-Süd an die Bundesautobahn A 7 (Autobahnzubringer),

c) Bau einer westlichen Umgehungsstraße zur Entlastung der L 326 (Hamburger Straße) und der Ortslagen Ulzburg und Ulzburg-Süd.

- Durch eine gute Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sollen die Pendlerverkehre verringert, zumindest nicht weiter verstärkt werden.
- Bei der Gestaltung des Personennahverkehrs sollen ÖPNV, insbesondere im verdichteten Bereich, Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr eingeräumt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans steht im Einklang mit den vorgenannten Zielen der Raumordnung und Landesplanung (gem. § 1 (4) BauGB).

3.1.3 Flächennutzungsplan (2000)

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahr 2000 rechtswirksam und bisher diverse Male geändert. Er stellt östlich der Straße *Schattredder* in einer Tiefe von ca. 75 m gemischte Bauflächen dar. Dahinter schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

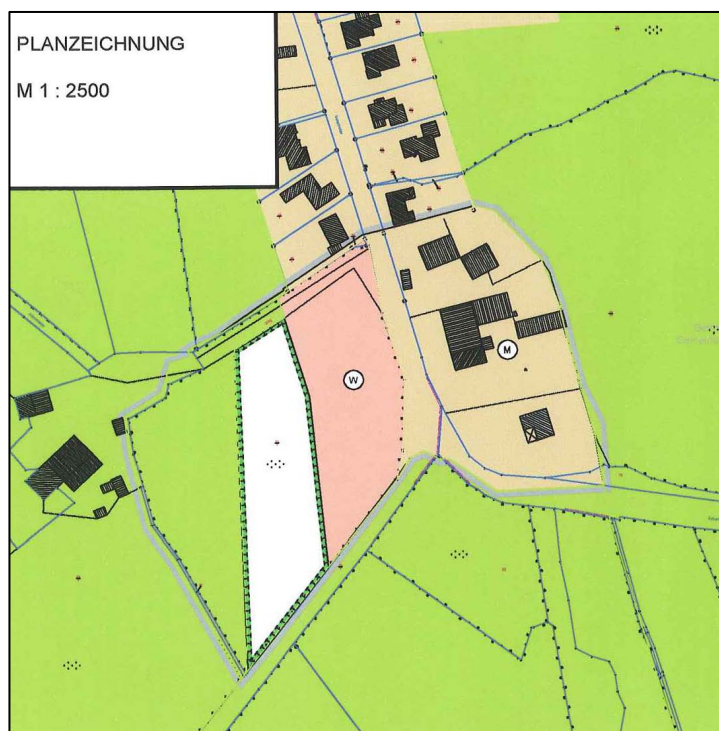


Abb. 2: Ausschnitt: 13. Änderung des FNP

Die nun geänderten Entwicklungsabsichten sehen die Ausweisung von Bauflächen außerhalb der derzeit dargestellten gemischten Bauflächen vor und entsprechen daher nicht mehr den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans.

Aufgrund des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB, erfordert die Realisierung der geänderten Bauabsichten neben der Änderung des Bebauungsplanes auch die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der östlich angrenzende Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Gemischte Baufläche sowie als Ausgleichsfläche dargestellt.

3.1.4 Landschaftsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplans der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entsprechen den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Die nun vorgesehenen Entwicklungsabsichten werden im Zuge des Verfahrens zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans mit berücksichtigt. Eine eigenständige Änderung des Landschaftsplans erfolgt nicht.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 120 mit Satzungsbeschluss von 2007 mit den im Folgenden abgebildeten Festsetzungen:



Abb.3: Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Ursprungsbebauungsplans Nr. 120 „Schattredder“ mit Abbildung der Festsetzungen

Der Ursprungsplan sieht u.a. die Ausweisung von Bauland für den Ein- bzw. Zweifamilienhausbau sowie die Ausformung des Ortsrandes als naturräumlicher Abschluss der Siedlungsentwicklung vor.

Die geänderten Nutzungsabsichten betreffen ausschließlich den Bereich östlich der Straße *Schattredder*. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Neuausweisung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die daraus resultierende Anpassung der Ausgleichsflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die sonstigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen, einschließlich Text (Teil B) gelten, sofern diese nicht den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, unverändert fort.

Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

3.2.2 Denkmalschutz

Zum Vorkommen archäologischer Bau- und Bodendenkmäler oder ur- und frühgeschichtlicher Fundplätze im Plangebiet liegen bislang keine Erkenntnisse vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135) alle kulturhistorischen Funde unverzüglich und ohne sie vorher zu verändern der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen. Dort ist außerdem der Beginn der Erschließungsmaßnahmen spätestens 3 Wochen vorab mitzuteilen, damit eine fachgerechte denkmalpflegerische Kontrolle der Bauarbeiten erfolgen kann. Sollte dabei Denkmalsubstanz zu Tage treten, so ist für deren fachgerechte Dokumentation und Bergung ausreichend Zeit einzuräumen.

3.2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Aus Sicht des Naturschutzrechtes unterliegen die außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Knicks an der Straße *Schattredder* aktuell dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG.

Infolge der Rechtskraft des B-Plans 120 besteht für den östlichen Rand des Plangebietes ein besonderer Schutzanspruch, da hier eine Fläche zugunsten von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche A Obstwiese festgesetzt ist. Dieser Schutzanspruch besteht jedoch nur planerisch, da die Ausgleichsmaßnahme noch nicht realisiert wurde.

Für den vorhandenen Einzelbaumbestand gelten die Vorschriften der aktuellen Baumschutzverordnung der Gemeinde *Henstedt-Ulzburg*, gleichwohl sind die Großbäume als zu erhalten im geltenden Rechtsplan festgesetzt.

4 Inhalt der Planänderung/ Begründung der Festsetzungen

4.1 Bebauung- und Nutzungskonzept

Mithilfe der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 120 soll die Reaktivierung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes in die Wege geleitet werden.

Durch die Ausweisungen von zwei überbaubaren Flächen im nordöstlichen und mittleren Geltungsbereich werden die Errichtung einer weiteren Halle für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen sowie eines bereits bestehenden kleineren Stalls zur landwirtschaftlichen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Die im Ursprungsplan derzeit noch un bebauten, eng umrissenen Baufelder für weitere Wohngebäude sind aus heutiger Sicht ungünstig gelegen. Das Bauernhaus würde aufgrund der festgesetzten Baufelder im vorderen Grundstücksbereich seinen historischen, für die Region sehr typischen und damit verbundenen erhaltenswerten Charakter als alte Bauernstelle mit einem großzügigen Gartenanteil verlieren. Die im Ursprungsplan festgesetzte Bebauung hätte zudem eine geschlossene Siedlungskante in der Landschaft entstehen lassen, was aus städtebaulicher Sicht ortsbilduntypisch erscheint.

Aus heutiger Sicht soll daher der vordere Grundstücksteil un bebaut bleiben und weitere zwei Baufelder in den rückwärtigen Grundstücksteil verlagert werden, welche die Errichtung von zwei zusätzlichen Wohnhäusern, für die auf dem Grundstück lebenden Familienmitglieder sichern. So können künftig auch der vorhandene großzügige Gartenteil erhalten bleiben und nachhaltig geschützt werden.

Um die künftige landschaftliche Einbindung der umgestalteten Hofstelle in den östlich angrenzenden Landschaftsraum zu gewährleisten, wird am neuen Siedlungsrand die Anlage eines landschaftstypischen Knicks mit entsprechenden Saumstreifen festgesetzt, die von Nutzungen freigehalten werden. Gegenüber der ursprünglich festgesetzten Obstbaumwiese führt dies zu einem deutlichen Abschluss des Siedlungsgefüges/ Siedlungsrand.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Dorfgebiet

Planungsziel ist es, mit der Reaktivierung des ehemaligen landwirtschaftlichen Familienbetriebes die vorhandene Nutzungsvielfalt aus Landwirtschaft und Wohnen im Planänderungsgebiet zu erhalten und zu stärken. Das Baugebiet wird deshalb weiterhin als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO inklusive des Ausschlusses gemäß § 1 (6) BauNVO der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 (3) BauNVO (Vernügungsstätten) festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll die vorhandene Hofstelle planungsrechtlich gesichert und die Erweiterung der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes durch den Neubau einer weiteren Halle

ermöglicht werden. Darüberhinaus wird durch die Ausweisung sichergestellt, dass auch die vorhandene Wohnnutzung gesichert und ergänzt werden kann. Aus diesem Grund wird auch der Ausschluss von Vergnügungstätten, hier insbesondere Spielhallen und artverwandte Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeverordnung (GewO) aus dem Ursprungsplan übernommen.

Da die Art der baulichen Nutzung im Ursprungsbebauungsplan Nr. 120 bereits als Dorfgebiet festgesetzt worden ist, entstehen durch die geplante Änderung (zusätzliche landwirtschaftliche Halle, weniger Wohnbebauung) keine zusätzlichen Immissionskonflikte. Die geplante Reaktivierung der Hofstelle entspricht daher weiterhin der beabsichtigten Nutzung als Dorfgebiet. Gemäß Absatz 1 Satz 2 ist in Dorfgebieten auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Unzulässig sind nur solche Immissionen, die nach der Eigenart des Dorfgebietes selbst oder seiner Umgebung unzumutbar sind. Da die geplante Halle im nördliche Änderungsgebiet lediglich der Unterbringung landwirtschaftlicher Fahrzeuge, Maschinen, Werkzeuge etc. dient, ist nicht mit unzumutbaren Emissionen zu rechnen. Um mögliche Immissionskonflikte zu minimieren, sind darüber hinaus die Baufelder für die geplanten Wohnnutzungen von den vorhandenen bzw. geplanten landwirtschaftlich genutzten Baufeldern im Vergleich zum Ursprungsplan weiter Richtung Osten bzw. Südosten abgerückt.

4.2.2 Anzahl der Wohneinheiten

Da eine ausschließliche Wohnnutzung dem Gebietscharakter des Dorfgebietes nicht entspricht und eine größere Bevölkerungszunahme bzw. eine deutliche Verdichtung am Ortsrand nicht den Zielen der Gebietsentwicklung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg entspricht, wird die Anzahl möglicher Wohnungen innerhalb des Änderungsbereichs beschränkt. Darüberhinaus kann durch die bestehenden Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches eine ausreichende Ver- und Entsorgung sowie Erschließung für eine größere Anzahl zusätzlicher Haushalte nicht gewährleistet werden.

Die Beschränkung der Wohnungsanzahl erfolgt zum einen durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen für die bestehenden Wohngebäude entlang der Hauptstraße auf maximal drei Wohnungen pro Gebäude. Zur Sicherung einer „behutsamen“ Nachverdichtung des Grundstückes wird ferner für die geplanten Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksteil die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Zum anderen wird eine zusätzliche Wohnnutzung generell für die vorhandenen und geplanten landwirtschaftlich genutzten Gebäude ausgeschlossen. (Die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „(A)“ gekennzeichnet.)

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich wird durch eine Grundfläche (GR) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (jeweils als Höchstmaß) bestimmt.

4.3.1 Grundfläche

Die Festsetzung der Grundflächen für die Wohngebäude von max. 200 qm orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung und ermöglicht einerseits eine zeitgemäße Gebäudegröße und sichert gleichzeitig das ortsbildverträgliche Einfügen in den unmittelbar nördlich angrenzenden Siedlungsteil.

Das bestehende historische Bauernhaus, die vorhandene Scheune im nordwestlichen Änderungsbereich sowie der östlich gelegene bestehende kleinere Stall sollen planungsrechtlich gesichert werden und werden daher bestandsorientiert mit ihren jeweiligen Grundflächen festgesetzt.

Zur Sicherung und Fortentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes wird das Baufeld für die neugeplante Halle mit einer Grundfläche von 1.000 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Hallengröße und sichert auch hier das ortsbildverträgliche Einfügen in den angrenzenden dörflich geprägten Ortsteil, in welchem sich weitere landwirtschaftliche Betriebe mit ähnlich großen Hallen und Ställen befinden.

Da für den laufenden Betrieb einer landwirtschaftlichen Stelle ein relativ hoher Anteil von Abstellmöglichkeiten, Zuwegungen, Rangierflächen etc. zwingend benötigt wird, wird ferner folgende Festsetzung getroffen:

„Durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Dorfgebiet um 100% überschritten werden.“

4.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wird die Geschossigkeit, orientierend an dem nördlich angrenzenden Siedlungsteil, auf maximal ein Vollgeschoss begrenzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die im Ursprungsplan bisher festgesetzten noch unbebauten Baufenster erscheinen für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben als zu groß, ortsuntypisch und ungeeignet, da sie so den historisch erhaltenswerten Charakter der Bauernstelle mit dem angrenzenden großzügigen Gartenteil im vorderen Grundstücksteil, entlang der Straße deutlich beeinträchtigen würden und daher aus heutiger Sicht unbebaut bleiben bzw. verkleinert werden sollen. Die ursprünglich angedachte Verdichtung des Grundstückes wird mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr verfolgt.

Um ferner keine geschlossene Siedlungskante in der Landschaft entstehen zu lassen, werden daher in einer lockeren Bebauungsstruktur lediglich drei zusätzliche kleinere Baufenster im rückwärtigen Grundstücksteil bzw. östlichen Geltungsbereich festgesetzt. Dieser Teil wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und kann zukünftig aus Sicht der Eigentümer entbehrt werden.

Ferner wird das bestehende Baufenster am historischen Bauernhaus reduziert, so dass ausschließlich das Wohnhaus und der Teil des angrenzenden Stalls, der bereits heute als Wohnhaus genutzt wird, planungsrechtlich gesichert werden.

Auch die überbaubaren Flächen zur planungsrechtlichen Sicherung der nördlich gelegenen Scheune sowie des östlich vom Bauernhaus gelegenen Stalls werden bestandsorientiert auf die Maße der tatsächlichen Anlagengrößen reduziert.

Durch die Verlagerung der Baufelder in den rückwärtigen Grundstücksteil findet gegenüber der Ursprungsplanung eine Entzerrung der unterschiedlichen Nutzungsfunktionen statt. Der zum Teil größere Abstand zu den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im nördlichen Änderungsgebiet bzw. zwischen den einzelnen Wohngebäuden gegenüber der Ursprungsplanung führt zu einer deutlichen Steigerung der Wohnqualität (z.B. zu einer besseren Belichtung und Besonnung, zu einem größeren direkt umgebenden privaten Gartenanteil, zu geringeren Immissionen etc.)

Um die erforderlichen Ausgleichsflächen als Maßnahmenfläche für den Naturschutz im Planänderungsgebiet zu sichern, wird das Plangebiet um die Maßnahmenflächen am Ostrand der Erweiterungsfläche erweitert. Festgesetzt ist hier die Neuanlage und Bepflanzung eines Knicks mit randlichen Knickschutzstreifen, die entsprechend von baulichen Anlagen freigehalten werden und so Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Knicks am Siedlungsrand von der Hofstelle und aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vermeiden. Die Neuanlage und Bepflanzung führt zur künftigen landschaftlichen Einbindung und gegenüber der ursprünglich festgesetzten Obstbaumwiese zu einem deutlichen Abschluss des Siedlungsgefüges/ Siedlungsrand.

Zum Schutz des o.g. geplanten Knicks ist ferner die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in einem Abstand von weniger als 3,0 m vom Fuß, Rand bzw. Stamm der Knicks, Anpflanzungen oder Bäumen nicht zulässig. Die Fläche ist in der Planzeichnung als „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zuhalten sind“ gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB gekennzeichnet.

4.5 Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen, der befestigten Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen orientieren sich an orts- und regionaltypischen Merkmalen und entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes. Sie gelten unverändert fort. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

4.6 Verkehr

4.6.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den *Schattredder* und weiterführend über die Straßen *Wohldweg* und *Suhrrehm*.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Wie im Ursprungsplan festgesetzt, sind private Stellplätze grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unterzubringen.

4.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt für Teile des Änderungsgebietes über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/ Henstedt-Ulzburg. Alle weiteren Flächen können ebenfalls über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen/ Henstedt-Ulzburg mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Es gilt zu beachten, dass die im vorhandenen Bestand verlegten Trinkwasserleitungen nicht überplant oder überbaut werden dürfen. Ferner wird auf das DVGW Merkblatt GW 125 hingewiesen.

4.7.2 Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h (nach Arbeitsblatt DVGW-W 405) muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Erschließungen und Zuwegungen privater Grundstücke für die Einsätze von Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen ab 50 m Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich sind. Hier sind die Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

4.7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

4.7.4 Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Druckrohrleitung an den Hauptsammler.

4.7.5 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Ursprungsplan wurde im Juli 2005 durch die Firma Dipl.-Ing. Joern Theil – Baugrunduntersuchung GmbH ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erarbeitet. Als Ergebnis des Gutachtens wird, aufgrund der sehr unterschiedlichen

Bodenverhältnisse, das Niederschlagswasser in den vorhandenen Teich eingeleitet, von wo aus es weiter in einen Straßenseitengraben abgeführt und zur Versickerung gebracht wird.

4.7.6 Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

4.7.7 Abfallbeseitigung

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

4.7.8 Telekommunikation

Telekommunikationseinrichtungen werden von der Deutschen Telekom vorgehalten.

4.8 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen (§ 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz) entdeckt werden.

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

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Archäologische Kulturdenkmale nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit“ sind.

4.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Grünordnung

Für den innerörtlichen Landschaftsausschnitt ergeben sich aus grünplanerischer Sicht folgende Anforderungen:

- Erhaltung und nachhaltige Sicherung vorhandener Landschaftselemente bzw. Biotopstrukturen (Gehölzbestände, geschützte Einzelbäume, Gewässer)
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes
- Sicherung des örtlichen Biotopverbunds
- Ausbildung eines Siedlungsrandes
- Berücksichtigung der Boden- und Grundwasserverhältnisse
- Minimierung der Versiegelung
- Rückhaltung und Reinigung des Oberflächenabflusses
- Entwicklung und Gestaltung der Maßnahmenflächen am künftigen Siedlungsrand

Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes finden im Wesentlichen durch folgende grünplanerische Maßnahmen Berücksichtigung, dabei werden auch die Grundzüge des Ursprungsplans entsprechend berücksichtigt und abgesichert:

- Die auf der Hofstelle vorhandenen geschützten Einzelbäume sowie die straßenbegleitenden geschützten Knicks am Schattredder werden erhalten und nachhaltig geschützt. Eingriffe in diesen Bestand treten durch das geplante Vorhaben nicht ein.
- Die im Ursprungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche „Obstwiese“ am östlichen Plangebietsrand wird künftig baulich beansprucht und stattdessen als Maßnahmenfläche für den Naturschutz an den künftigen Siedlungsrand verlagert. Hier ist die Neuanlage und Bepflanzung eines landschaftstypischen Knicks am Ostrand der Erweiterungsfläche sowie beidseitigen Knickschutzstreifen festgesetzt.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden erforderlich für die unvermeidbaren zusätzlichen Bodenversiegelungen und die Inanspruchnahme bisher festgesetzter Maßnahmenflächen für den Naturschutz. Basis sind die bislang zulässigen baulichen Nutzungen (Veränderungsbilanz) sowie bezüglich des Biotop- und Baumschutzes der tatsächliche Bestand. Die Ausgleichsflächen werden auch weiterhin am neu entstehenden östlichen Siedlungsrand festgesetzt. Dabei vergrößert sich der Umfang der Maßnahmenflächen, so dass die Eingriffe in den Naturhaushalt im Bebauungsplan kompensiert werden können.
- Entlang der nördlichen Erweiterungsfläche wird zur landschaftlichen Einbindung der Hofstelle die Anpflanzung einer Hecke textlich formuliert.
- Die Belange des besonderen Artenschutzes werden planungsbegleitend durch einen Artenschutzfachbeitrag berücksichtigt. Besondere Berücksichtigung erfordert hier die Artengruppe der Brutvögel. Besondere Konflikte sind nach jetziger Einschätzung nicht zu erwarten.

4.9.1 Erhaltungsgebote

Im Geltungsbereich werden Bäume aufgrund ihres ortsbildprägenden Charakters sowie des bestehenden Schutzanspruchs der geltenden Baumschutzsatzung festgesetzt. Dabei handelt es sich um den Baumbestand auf der Hofstelle vor und am Bauernhaus (2 Eichen, 1 Buche, 1 Ahorn und 1 Linde) sowie die Trauerweide am südlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teich. Diese prägenden Hofbäume unterliegen keiner grundsätzlichen Beeinträchtigung durch die Vorhaben des B-Plans, zumal das Baufenster im Bereich des historischen Bauernhauses auf den derzeitigen Bestand festgesetzt ist. Gleichwohl sind im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume grundsätzlich bei Baumaßnahmen die einschlägigen Vorschriften zu beachten, d.h. bei der Bauabwicklung fachgerechte Schutzmaßnahmen vorzusehen und die Kronentraufbereiche von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Für den festgesetzten Baumbestand sind solche Gehölzschnittmaßnahmen verboten, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen. Für alle als zu erhalten festgesetzten Bäume gilt für den Fall eines Abgangs die Verpflichtung zur gleichwertigen Ersatzpflanzung, um auch langfristig die ökologischen und gestalterischen Funktionen zu erfüllen.

4.9.2 Anpflanzungsgebote

Die Maßnahmen und Festsetzungen des Entwurfs umfassen die Neuanlage und Bepflanzung eines Knicks (vgl. 4.9.4) sowie die Anlage einer Hecke.

Am künftigen nördlichen Siedlungsrand ist die Anlage einer Laubgehölzhecke festgesetzt, um hier die Hofstelle entsprechend einzubinden und zu gestalten. Als Artenspektrum werden für diese festgesetzten Pflanzungen *Buche*, *Hainbuche* und *Liguster* sowie Qualitäten, Mindestpflanzgrößen und –dichten vorgegeben: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 100 bis 125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm.

Die Anpflanzungen tragen zur Einbindung, Gliederung und Abschirmung bei und ergänzen die Lebensraumangebote für die heimische Tierwelt im besiedelten Bereich. Zur nachhaltigen Sicherung und Wahrung der festgesetzten Anpflanzung sind geeignete Vorkehrungen zum Schutz gegen Wildverbiss zu treffen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldüngern ist ausgeschlossen.

Um eine frühestmögliche landschaftliche Eingrünung der neuen Bebauung zu erreichen, sind sowohl der Knick am östlichen Siedlungsrand als auch die Heckenanpflanzungen mit Beginn der Baumaßnahmen in der nächstmöglichen Pflanzzeit anzulegen.

4.9.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

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

Dies wird unter anderem durch die sparsame Erschließung erreicht, indem keine neuen Erschließungsflächen benötigt werden. Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und damit das Maß der ermöglichten Versiegelung durch Gebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (vgl. BauNVO § 19) über die spezifischen Grundflächen festgesetzt. Alle übrigen Grundstücksflächen sind laut Landesbauordnung gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Als Voraussetzung dafür ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Außerdem wird die Versiegelungsrate der befestigten Flächen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt: So sind die Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist zu vermeiden.

Das anfallende Regenwasser wird wie bisher über den vorhandenen Teich im Süden außerhalb des Geltungsbereiches in den Straßenseitengraben eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht.

4.9.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Den Ackerflächen im Osten vorgelagert sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Entlang der neuen östlichen Grundstücksgrenze ist als künftiger Siedlungsabschluss die Neuanlage und Bepflanzung eines landschaftstypischen Knicks festgesetzt, der zur Einbindung der Hofstelle beiträgt und den Übergang zur landwirtschaftliche geprägten Landschaft gestaltet. Hier sind heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums mit *Feldahorn, Birke, Hainbuche, Haselnuss, Rotbuche, Weißdorn, Esche, Heckenkirsche, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Schlehe, Wildbirne, Eiche, Faulbaum, Wildrosen, Brombeere, Holunder* und *Eberesche* zu verwenden. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 40 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen. Neben der Bepflanzung mit standortgerechten Arten ist bei der Neuanlage der Knicks außerdem die typische Wallaufschüttung zu berücksichtigen. Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Der Erdwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Mutterboden abzudecken. Nach Möglichkeit ist zwischen Wallaufsetzen und –bepflanzen eine Mindestfrist von drei Monaten zu wahren.

Entlang des neuangelegten landschaftstypischen Knicks ist beidseitig Knickschutzstreifen zu entwickeln: ackerseitig in 5 m Breite, baugebietszugewandt in 3 m Breite. Die festgesetzte Maßnahmenfläche mit einer Breite von insgesamt 13 m umfasst eine Flächengröße von insgesamt 2.160 m². Ausgehend von der aktuellen intensiven Ackernutzung sollen die dem Knick vorgelagerten Saumflächen zukünftig nur extensiv gepflegt und zu blütenreichen Beständen entwickelt werden. Ziel ist es, den typischen Charakter der dörflich geprägten Landschaft in Siedlungsrandlage in Verbindung mit den angrenzenden Ackerflächen und dem wertgebenden Knickbestand in der Ortslage zu erhalten und gleichzeitig die Lebensraumfunktion der Flächen zu stärken, indem das Nahrungsangebot für z.B. Insekten, Vögel gefördert wird und Ersatz für verlorengelungene Ruderalfluren und Säume geschaffen wird. Infolgedessen sind die Flächen nur 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen, vorzugsweise im August/September, das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Mineraldünger ist auf der Maßnahmenfläche nicht zulässig.

Neben der Funktion, die Bauflächen in die Landschaft einzubinden, werden mit den Anpflanzungen und Saumzonen auch Lebensstätten für gebüschrütende (störungsunempfindliche) Vogelarten und weitere Arten der heimischen Tierwelt neu geschaffen.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist mit Erschließungs- bzw. Baubeginn der neu ausgewiesenen Baufenster durch Koppelzäune sowohl zu den Ackerflächen als auch grundstückszugewandt dauerhaft auszuzäunen. Eine Inanspruchnahme durch den Baubetrieb der Wohnungsvorhaben ist nicht zulässig.

4.10 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die 1. Änderung des B-Plans 120 bereitet entsprechende Eingriffe vor.

Für die Festsetzung von Bauflächen, die nach dem geltenden B-Plan zulässig sind, sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn sie eine darüber hinausgehende Bebauung ermöglichen. Dies trifft für das Plangebiet zu, da die Neuaufteilung der bebaubaren Grundstücke eine Erhöhung des baulichen Ausnutzungsgrades sowie eine Erstinanspruchnahme von Nicht-Bauflächen (festgesetzten Ausgleichsflächen am Siedlungsrand) bewirkt.

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

Für das Schutzgut **Boden** ergibt sich eine Mehrversiegelung infolge der größeren baulichen Ausnutzung und der erweiterten Flächeninanspruchnahme. Empfindliche oder seltene Böden werden nicht beansprucht, sondern gemäß Runderlass des Innen- und Umweltministeriums (MI/MELUR)¹ nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Versiegelungsbedingt erhöht sich der **Oberflächenabfluss**. Hingegen sind die geplanten Vorflutregelungen unverändert. Qualitative Gefährdungen des Grundwassers werden für die Nutzungen nicht prognostiziert.

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

Für das Schutzgut **Arten und Biotope** ergeben sich in planungsrechtlicher Hinsicht Veränderungen, da mit Vergrößerung des Bauquartiers nach Osten in die planungsrechtlich festgesetzte und noch nicht angelegte Obstwiese (Ausgleichsfläche) eingegriffen wird.

Vorhabensbedingte Verluste und baubedingte Beeinträchtigungen von markanten und geschützten Einzelbäumen treten nicht ein, da insbesondere die zum Schattredder ausgewiesenen Baufenster auf den derzeitigen Gebäudebestand reduziert sind und nicht weiter darüber hinaus gehen.

Für den auf der Hofstelle festgesetzten Baumbestand bleiben die potenziellen Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch die Bebauung weiterhin bestehen.

Neben den Beeinträchtigungen der Naturgüter erfährt das Schutzgut **Landschaftsbild** eine grundsätzliche Veränderung, da weiter als bisher der Siedlungsrand nach Osten zur freien Landschaft gezogen wird. Allerdings ist die bislang für den Bebauungsplan vorgesehene Ausbildung des Siedlungsrandes (Obstwiese) noch nicht erfolgt, so dass es sich um eine planungsrechtliche Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes handelt.

Eine relevante Veränderung des **Ortsbildes** tritt nicht ein, da der Gebäudebestand in seinen Ausmaßen am Schattredder auf den jetzigen Bestand fixiert ist.

Die **Artenschutzbelange** sind im nachfolgenden Kapitel abgeprüft.

¹ Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 9. Dezember 2013

4.11 Artenschutzrechtliche Prüfung

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. Eigenständige Kartierungen wurden für das Vorhaben aufgrund der Habitatstrukturen und der relativ geringen Auswirkungen nicht durchgeführt.

Aus der Potenzialanalyse ergibt sich das Spektrum der relevanten Arten für das Plangebiet, die potenziell von dem Vorhaben beeinträchtigt werden könnten (Relevanzprüfung). In der Konfliktanalyse wird abgeleitet, inwieweit für diese Arten artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG zu erwarten sind und wie diese ggf. vermieden werden können.

4.11.1 Artenschutzrelevante Merkmale des Vorhabens

Eingriffe und bauliche Veränderungen, die durch den B-Plan indiziert werden, sind auf einen ca. 30 bis 60 m breiten Ackerstreifen angrenzend zu einer bereits bebauten und gärtnerisch genutzten Fläche beschränkt. Die Erschließungen erfolgen auf vorhandenen Zufahrten, so dass keine weiteren Flächen oder Biotopstrukturen in Anspruch genommen werden. Die artenschutzrelevanten und im Zuge der Artenschutzprüfung zu berücksichtigenden Merkmale des Vorhabens sind daher:

Baubedingte Auswirkungen:

Tötungen oder Verletzungen von nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevanten Tieren sind lediglich für bodenbrütende Vogelarten im Bereich der Ackerfläche möglich.

Baubedingt kommt es zu geringfügig höheren Störungen durch Lärm und Erschütterungen.

Anlagebedingte Auswirkungen:

Es kommt zu Flächenbeanspruchungen und dadurch zu Verlust bzw. Umnutzung von potenziellen Habitaten von Tierarten. Hiervon betroffen ist der Teil einer Ackerfläche.

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingt sind keine über das jetzige Maß hinausgehenden relevanten Auswirkungen zu erwarten. Die mäßige Neubebauung führt unter Berücksichtigung der bereits bestehenden landwirtschaftlichen- und Wohnnutzung nicht zu erheblich höheren Störungen auf die Tierwelt.

4.11.2 Relevanzprüfung

Relevante Arten der artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend § 44 (1) BNATSCHG sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-RICHTLINIE sowie alle europäischen Vogelarten (Art. 1 EG-VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE), die im Gebiet vorkommen oder potenziell vorkommen können und für die durch die Planung von einer potenziellen Verwirklichung eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 (1) BNATSCHG auszugehen ist.

Im Einzelnen ergibt sich für folgende Tierarten keine Relevanz:

Biber, Fischotter, Schweinswal, Waldbirkenmaus	Keine Habitateignung, z.T. außerhalb Verbreitungsgebiet
Haselmaus	Bislang fehlende aktuelle Nachweise für den Bereich des Plangebietes (FÖAG 2012b, Borkenhagen 2011), keine geeigneten Habitate
Fledermäuse	Keine Quartiere, potenzielle Flugstraßen oder Jagdreviere durch die Wirkfaktoren des Vorhabens betroffen
Fische (Nordseeschnäpel)	Keine Habitateignung
Amphibien (lediglich streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie)	Keine Habitateignung für streng geschützte Arten, kein Eingriff in Gewässer, z.T. außerhalb Verbreitungsgebiet
Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter)	Keine Habitateignung, z.T. außerhalb Verbreitungsgebiet

Libellen (lediglich streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie)	Kein Vorkommen zu erwarten (fehlende Habitateignung des Gewässers, außerhalb Verbreitungsgebiet) Kein Eingriff in das Gewässer
Käfer (lediglich streng geschützte Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie)	Kein Vorkommen zu erwarten (fehlende Habitateignungen, außerhalb Verbreitungsgebiet)
Schmetterlinge (Nachtkerzenschwärmer)	Keine Habitateignung
Weichtiere (Gemeine Flussmuschel, Zierliche Tellerschnecke)	Keine Habitateignung, kein Eingriff in das Gewässer

Weiterhin kann ein Vorkommen von nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzenarten aufgrund deren Habitatansprüche sowie ihrer Verbreitungssituation in Schleswig-Holstein ausgeschlossen werden.

Für die Artenschutzprüfung ist daher lediglich die Artengruppe der Vögel relevant.

Vögel

Durch das Vorhaben könnten lediglich auf der Ackerfläche bodenbrütende Vogelarten betroffen sein, da keine weiteren Habitate beeinträchtigt werden. Ein potenzielles Vorkommen auch gefährdeter Arten wie Feldlerche und Kiebitz ist nicht ausgeschlossen. Eine weitere potenziell vorkommende ungefährdete Art ist die Wiesen-Schafstelze.

Angrenzend zum Baugebiet sind gehölz- und gebäudebrütende Arten potenziell zu erwarten. Ein Eingriff in die Habitate ist allerdings ausgeschlossen. Es ist zu prüfen, inwieweit sich bau- und betriebsbedingte Störungen auswirken könnten.

4.11.3 Konfliktanalyse

Auf der Grundlage der Potenzialabschätzung werden eine Konfliktanalyse zu den Zugriffsverboten des BNatSchG erstellt und erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote formuliert.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Tötungen oder Verletzungen können insbesondere in den Brutstätten der Vögel generiert werden, da die Jungvögel Gefahr nicht bei flüchten können. Dies betrifft bodenbrütende Arten der Ackerflächen. Allerdings ist ein Brutrevier in der direkten Nähe zur Hofstelle sehr unwahrscheinlich. Durch eine Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit werden Tötungen oder Verletzungen dieser Arten vermieden. Die Brut- und Aufzuchtzeiten für die hier vorkommenden Arten liegen zwischen dem 15. März und dem 1. August.

§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Störungen sind Lärm, Erschütterungen, Licht oder sonstige optische Reize, die auf vorhandene Tiere Scheuchwirkungen oder Beunruhigungen hervorrufen können. Barrierewirkungen sind als Störungen einzustufen, wenn sie die Raumnutzung der lokalen Population erheblich einschränken.

Störungen sind im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur relevant, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fortpflanzungserfolg signifikant und nachhaltig zurückgeht.

Durch die Nähe zum bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, die landwirtschaftliche Nutzung der zu bebauenden Ackerfläche sowie ausreichende Ausweichmöglichkeiten in die angrenzenden, ungestörten Ackerflächen ist eine erhebliche Störung, die zur Verschlechterung der Erhaltungszustände der potenziell vorkommenden Arten führt, ausgeschlossen.

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 (5) BNatSchG (Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Es werden in geringem Umfang Ruhe- und Fortpflanzungsstätten potenziell vorkommender bodenbrütender Vogelarten zerstört.

Geht die Funktion einer Lebensstätte dauerhaft verloren, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Für Eingriffsvorhaben, wie im vorliegenden Fall, gelten Sonderregelungen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach liegt kein Verstoß gegen das Verbot vor, wenn trotz Beschädigung einzelner Ruhe- und Fortpflanzungsstätten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. Es wird damit vorausgesetzt, dass artspezifisch innerhalb eines Aktionsraums weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten erreicht werden können.

Die zu erwartenden Vogelarten sind nicht spezifisch auf diesen Ackerbereich angewiesen, sondern suchen sich jährlich neue Quartiere und bauen neue Nester. Da lediglich ein geringer Teil dieses Habitates in großräumigem Zusammenhang einer landwirtschaftlich genutzten Landschaft in Anspruch genommen wird, ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion erhalten bleibt.

4.11.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist es als **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme** erforderlich, die Baufeldräumung auf dem Acker außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der dort potenziell vorkommenden Vogelarten (15. März bis 1. August) vorzunehmen.

Es treten somit unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung der Baufeldräumung keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch das Vorhaben ein.

4.12 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

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

Eingriffsrelevant sind die erhöhten Ausnutzungsziffern sowie die Flächenvergrößerung der Dorfgebietsflächen, da diese über die bereits zulässigen Nutzungen des bestehenden Rechtsplans hinausgehen. Eine Relevanz besteht lediglich für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild. Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen und damit keine Kompensationsbedarfe.

4.12.1 Schutzgut Boden

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffern und die erstmalige Beanspruchung von Ausgleichsflächen führen zu einem veränderten Versiegelungsgrad. Von dieser weitergehenden Bebauung betroffen sind überwiegend keine empfindlichen oder seltenen Böden, sondern gemäß Erlass Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die überwiegend bereits planungsrechtlich als Dorfgebiet festgesetzt sind.

Aus der Differenz der Versiegelungsraten lässt sich der Umfang der Mehrversiegelung und des Mehrkompensationsbedarfs ermitteln. D.h. in der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung werden die tatsächlich ausgelösten Bodenversiegelungen des rechtskräftigen B-Plans 120 denen der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung gegenübergestellt.

Der geltende B-Plan 120 ermöglicht eine zulässige Bebauung von insgesamt 1.500 m² (d.h. 5 Baufenster à GR 200 m² zzgl. 50% Überschreitung BauNVO). Gegenwärtig werden in der 1. Änd. + Erw. über 7 Baufenster mit einer insgesamt zulässigen Bebauung von rd. 5.070 m² (d.h. 7 Baufenster mit festgesetzten Grundflächen (GR = insges. 2.535 m²) zzgl. 100 % Überschreitung) ermöglicht. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (Gebäude und Hofflächen) ergibt sich aber bereits eine Versiegelung auf 2.800 m² im Bestand, so dass sich daraus eine tatsächliche Mehrversiegelung von 2.270 m² als eingriffsrelevant errechnet.

Von dieser Mehrversiegelung und -überbauung betroffen sind „Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt“. Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine entsprechende Entsiegelung. Soweit dies nicht möglich ist, sollen intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden. Der Runderlass MI/MELUR sieht diesbezüglich für

Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor.

Daher ergibt sich für die 1. Änd. und Erw. des B-Plans 120 ein **Ausgleichsbedarf von 1.135 m²** für das Schutzgut Boden. Als Ausgleich können im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen (Knick mit beidseitigen Knickschutzstreifen) auf **2.150 m²** angerechnet werden, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden. Es verbleibt zunächst ein Überschuss von 1.015 m².

4.12.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Grundsätzlich sind mit Überbauung und Versiegelung flächenhafte Verluste von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt verbunden. Auch für dieses Schutzgut wird die vorliegende Fassung dem rechtskräftigen B-Plan 120 gegenübergestellt.

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

Da es sich gegenwärtig um den Verlust einer lediglich planungsrechtlich festgesetzten, jedoch noch nicht angelegten Ausgleichsfläche handelt, wird im Verhältnis von 1:1 ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 930 m² ausgelöst. Angesichts der in Kapitel 4.12.1 für das Schutzgut Boden festgestellten Überkompensation von 1.015 m², die hierauf angerechnet werden, verbleibt für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften abschließend kein weiterer Ausgleichsbedarf. Die Eingriffe werden vollständig kompensiert.

Unter Artenschutzgesichtspunkten wirken die festgesetzten Verbotsfristen für die Baufeldräumung auf dem Acker minimierend. Für den besonderen Artenschutz entsteht kein Kompensationsbedarf.

4.12.3 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Ausweisung der Baufenster innerhalb des bestehenden Areals wird die bestehende Hofstelle auf den wesentlichen Bestand reduziert, die landschaftswirksamen Gehölze sind von dieser Maßnahme nicht betroffen. Der Sichtschutz zur freien Landschaft entfällt jedoch mit dem Fortfall der festgesetzten Obstwiese.

Auf den Erweiterungsflächen werden zusätzliche Baufenster ausgewiesen und der Siedlungsrand rückt weiter als bisher in die freie Landschaft hinein. Mit der geplanten Neuanlage und Bepflanzung eines landschaftstypischen Knicks am Ostrand werden diese Erweiterungsflächen gegenüber der freien Landschaft ausreichend eingebunden. Nach Norden, ortszugewandt, findet die landschaftliche Einbindung über die Anpflanzung einer Laubhecke statt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes verbleiben nicht.

4.12.4 Bilanzierungsergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild eine vollständige Kompensation im Plangebiet erreicht wird, sowohl qualitativ als auch quantitativ.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Für die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen bzw. Maßnahmen zur Verwirklichung notwendig.

6 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenangaben

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 1,86 ha.

Die Fläche teilt sich überschlägig wie folgt auf:

Dorfgebiet:	16.445 qm
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche):	2.151 qm
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knick):	42 qm.

6.2 Kostenangaben

Durch die in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg voraussichtlich keine Kosten.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro Landschaftsplanung Jacob mit Stand vom 03. August 2016 ausgearbeitet. Er bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dieser Begründung bei.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bei am __.__.2016 gebilligt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, den

.....
(Unterschrift)