

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

Verfahrensstand des B-Plans:

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

Auftraggeber:

PSB GmbH
Schäferkampsweg 6
24558 Henstedt-Ulzburg

Verfasser:

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

Bearbeitung:

Heidi Riecken, Dipl.-Ing.

Stand: 30. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

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

1 Einleitung

1.1 Planungsinhalte und –ziele

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

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

1.2 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Die Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

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

Die geplanten Wohngebäude befinden sich jedoch im Einflussbereich der Schienenstrecke der AKN. Die schalltechnischen Berechnungen¹ aus dem nur ca. 250 m nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet haben ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten bzw. tagsüber und nachts eingehalten und keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich werden. Aufgrund der identischen Situation der 2. Änderung des B-Plans 47 zur 9. Änderung des B-Plans 35 wird ebenfalls auf weitere schalltechnische Maßnahmen im vorliegenden Änderungsbereich des B-Plans verzichtet.

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

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

¹ Lärmkontor GmbH, Juli 2012: Schaltechnische Untersuchung zum B-Plan 35, 9. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

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

Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Lärmsituation für den Menschen werden nicht erforderlich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

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

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

Ausgleichsmaßnahmen

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

Ausgleichswirksam sind Baum- und Heckenpflanzungen sowie die festgesetzten Dachbegrünungen für die Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes anzurechnen, so dass lediglich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Kompensationsbedarf von 2.540 m² verbleibt. Für alle anderen Schutzgüter entsteht kein Ausgleichsbedarf.

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

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

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

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

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen bestanden nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

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

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

Der zusätzlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.540 m² wird im Zusammenhang mit dem Kompensationsüberschuss des gemeindlichen Ökokontos im Bebauungsplan Nr. 110 zugeordnet, so dass die zulässigen unvermeidbaren Verluste und Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vollständig kompensiert werden. Der Verlust von Einzelbäumen wird durch entsprechende Nachpflanzungen (8 Stück) auf dem Baugrundstück ausgeglichen.

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

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