

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „KAMMERLOH“ 6. ÄNDERUNG (TERRASSENÜBERDACHUNGEN)

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER STRASSE KAMMERLOH – ÖSTLICH
DER LINDENSTRASSE – WESTLICH UND NÖRDLICH DES
AHORNWEGES IM ORTSTEIL ULZBURG



INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN
- 4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
- 5.0 VERKEHR
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
- 8.0 UMWELTBERICHT

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 07.06.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 36 „Kammerloh“ für das Gebiet südlich der Straße Kammerloh – östlich der Lindenstraße – westlich und nördlich des Ahornweges zu ändern.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Ulzburg. An der östlichen Grenze befindet sich die Bebauung Lindenstraße. Das Plangebiet ist von Wohnbauflächen umschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen Häuser wurden ca. 1987 fertig gestellt.

Das ca. 0,96 ha große Plangebiet liegt ca. 150 m südöstlich der AKN-Eisenbahntrasse entfernt und wird durch die Straße Kammerloh, die Lindenstraße und den Ahornweg begrenzt.



2.0 Planungsziele

Als Planungsziele werden

- die Festlegung von Baugrenzen zur Bestandssicherung von Gebäuden und Erweiterung für den Bau von Terrassenüberdachungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Plangebiet
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Angabe der Geschossigkeit und der Grundfläche
- die Abarbeitung der ökologischen Belange

angestrebt.

Im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 wurden Terrassenüberdachungen baugenehmigungsfrei gestellt. Bei den Bürgern ist dadurch der Eindruck entstanden, dass diese Anlagen generell aufgebaut werden dürfen.

Der Kreis Segeberg hat nun klargestellt, dass im Innenbereich des Gemeindegebietes Terrassenüberdachungen an Reihenanlagen unzulässig sind, weil sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Terrassenüberdachungen, weil diese untergeordneten Bauteile das Ortsbild in keiner Weise stören, planungsrechtlich zuzulassen.

3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern 1. Ordnung.

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

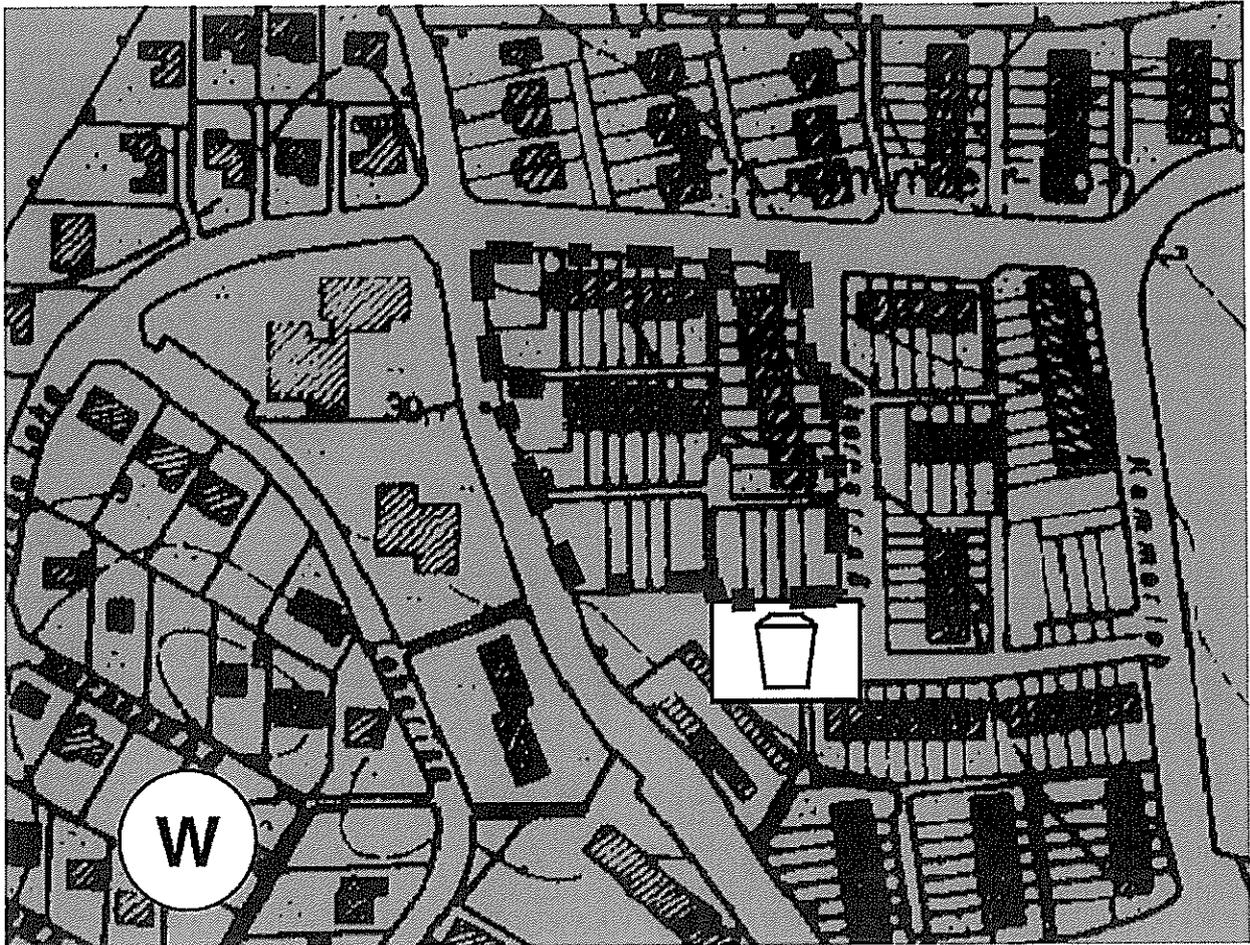
„Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI)“.

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine zukünftige Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen (Regionalplan für den Planungsraum I).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes 133 „Liegnitzer Straße“ stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.0 Entwicklung des Planes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs der Bebauungsplanänderung werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen festgesetzt.

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m sind zulässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

4.4 Gestaltung

Zur Steuerung der Gestaltung der Terrassenüberdachungen sind entsprechende gestalterische Festsetzungen im Text -Teil B - des Bebauungsplanes formuliert.

5.0 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Birkenweg und die Straße Radeland.

Zufahrten in bebauten Gebieten müssen den Anforderungen der Landesbauordnung S-H (LBO § 5 Abs. 2) und der DIN 14090 genügen.

5.1 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des HVV-Schnellbahnknotens Henstedt-Ulzburg. Von hier aus bestehen Verbindungen in Richtung Hamburg, Norderstedt, Elmshorn sowie Neumünster. Weiterhin ist der Schnellbahnhof Verknüpfungspunkt zu mehreren lokalen und regionalen Buslinien.

Die Mitte des Plangebiets ist ca. 550 m vom Schnellbahnhof „Henstedt-Ulzburg“ entfernt. Dort verkehren innerhalb des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) die Linien:

- A1 Neumünster (außerhalb des HVV) - Hamburg-Eidelstedt,
- A2 Kaltenkirchen – Norderstedt Mitte,
- A3 Ulzburg Süd – Elmshorn.

Außerdem wird die dortige Bushaltestelle „A-Henstedt-Ulzburg“ von den HVV-Buslinien:

- 293 UA-Norderstedt Mitte – Kisdorf,
- 196 A-Henstedt-Ulzburg – Gewerbegebiet Ulzburg,
- 6541 A-Barmsedt – A-Henstedt-Ulzburg,
- 7141 A-Henstedt-Ulzburg – Bf. Bad Oldesloe,
- 616 UA-Norderstedt Mitte – Kisdorf (in Wochenendnächten und vor Feiertagen)

bedient.

5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg. Vorhandene Trinkwasserversorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

d) Oberflächenentwässerung

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

e) Gas

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

f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Feuerwehrezufahrten sind entsprechend des § 5 Abs. 1 LBO 2009 auszuführen und müssen der DIN 14090 genügen.

7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen 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.

8.0 Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Aussagen zum Artenschutz

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNATSCHG sind die Festsetzungen des B-Plans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, unabhängig von der im vorliegenden Planfall wegen des vereinfachten Verfahrens nicht eintretenden naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht (B-Plan der Innenentwicklung). 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. Die Abschätzung relevanter Artvorkommen erfolgt anhand ihrer Lebensraumansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich ausschließlich als Wohnraum genutzte ein- bis maximal dreigeschossige Reihenhäuser (rund 25 Jahre alt) mit daran angegliederten Hausgärten. Diese sind von typischen intensiv gepflegten Rasenflächen, Staudenbeeten und unterschiedlichen Gehölzstrukturen geprägt. An Gehölzen sind Laub-, Nadel-, Obst- und Ziergehölze der unterschiedlichsten Ausprägung anzutreffen (Einzelbäume, Sträucher, Hecken), jedoch keine ausgesprochen alten Bestände. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen und der intensiven anthropogenen Nutzung kommt den Gartenflächen eine nur mäßige bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Angesichts der aktuellen Biotop- und Habitatstrukturen, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen (intensiv genutzte Hausgärten mit geringem Natürlichkeitsgrad) ist für die Belange des Artenschutzes davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- potenziell mit einem Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen – als Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie - jedoch von häufigen Fledermausarten zu rechnen ist (z.B. *Breitflügel- und Zwergfledermaus*). In Betracht kommen Tagesverstecke in Gebäuden des Plangebietes. Sommer- (Wochenstuben) und Winterquartiere sind in den Gebäuden sehr unwahrscheinlich, aber nicht gänzlich auszuschließen. Mit Quartieren in Bäumen ist nicht zu rechnen,

- da Baumhöhlen und Spaltenverstecke nur in sehr alten Bäumen anzutreffen sind. Als Jagdhabitat hat das B-Plan-Gebiet für die potenziell vorkommenden Fledermausarten aufgrund des relativ hohen Bebauungsgrades und der geringen Größe in Verbindung mit den wesentlich besser geeigneten Jagdhabitaten der weiteren Umgebung (Acker- und Grünlandflächen mit linearen Knickstrukturen, Kleingewässern) nur eine geringe Bedeutung.
- der Geltungsbereich für alle weiteren Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet,
 - von den europäischen Vogelarten ausschließlich ein Vorkommen von (weitestgehend) ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen ist. Alle europäischen Vogelarten sind – soweit nicht streng geschützt – besonders geschützt. Geeignete Bruthabitate stellen insbesondere der Baumbestand als Nistplatz der Baumfrei- und Nischenbrüter sowie Sträucher und Hecken für Gebüschfreibrüter dar. Zudem sind sonstige typische Vertreter der Siedlungsbereiche zu erwarten (ggf. auch Gebäudebrüter).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die bestehenden Wohngebäude soll mittels der 6. Änderung des B-Plans 36 eine Erweiterung der Baufenster um 3,0 m zur Errichtung von Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten planrechtlich ermöglicht werden. Da bei daraus resultierenden Baumaßnahmen lediglich bestehende Terrassenbereiche verändert werden, ist nicht von relevanten Habitatverlusten für Fledermäuse oder Brutvögel auszugehen. Die Wohngebäude selbst und alle randlichen Gehölzbestände bleiben – da außerhalb der bestehenden Terrassen liegend – unverändert erhalten. Sollte dennoch die Entnahme von Gehölzen notwendig sein, z.B. weil ein Kronenbereich über eine Terrasse ragt, sind zur Vermeidung der Tötung von Individuen und der Störung zu relevanten Zeiten Schonfristen für den Zeitpunkt der Gehölz-entnahme zu berücksichtigen.

Als Schonfrist wird der Hauptbrutzeitraum vom 15. März bis 31. Juli festgelegt. Potenzielle Brutplätze der Avifauna sind somit während der Räumung des Baufeldes und der Arbeitsbereiche nicht besetzt. Die Konflikte werden hiermit vermieden.

Vor dem Hintergrund der geringen Habitateignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten und unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des B-Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNATSCHG eintreten und die diesbezüglichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft das Tötungs- und Störungsverbot sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie den Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

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

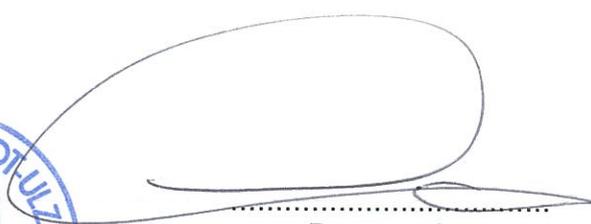
LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB

Freie Landschaftsarchitektin bdla
Ochsenzoller Straße 142 a
22848 Norderstedt

Norderstedt, 9. Juli 2010 / AT.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 16.12.2010




Bürgermeister