

BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 51
„NÖRDLICH SCHULE AM BECKERSBERG“
1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER SCHULE AM BECKERSBERG - WESTLICH DER BECKERSBERGSTRASSE - SÜDLICH DES WANDERWEGES KORL-BARMSTEDT-WEG (EHEMALIGE EBO-TRASSE) - ÖSTLICH DES SCHULZENTRUMS IM ORTSTEIL HENSTEDT –



INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
 - 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN
 - 1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
 - 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
- 4.0 GRÜNORDNUNG
- 5.0 VERKEHR
 - 5.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG
 - 5.2 RUHENDER VERKEHR
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

1.0 Allgemeine Grundlagen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, ber. S. 4410).

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 17.06.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51 „Nördlich Schule am Beckersberg“ 1. Änderung für das Gebiet nördlich der Schule am Beckersberg - westlich der Beckersbergstraße - südlich des Wanderweges Korl-Barmstedt-Weg (ehemalige EBO-Trasse) - östlich des Schulzentrums im Ortsteil Henstedt -, aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 07 2001 (BGBl. I S. 1950).
- 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 der Ortlage Henstedt. Im westlichen Planbereich gliedern sich Flächen des Schulzentrums an. Die westlich der Beckersbergstraße vorhandene Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt, wobei die Bebauung überwiegend durch eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur gekennzeichnet ist; verdichtete Bauformen sind lediglich nördlich des Plangebietes vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Beckersbergstraße befinden sich ebenfalls Einfamilienhäuser. Südlich des Plangebietes liegt die Grund- und Hauptschule am Beckersberg.

2.0 Planungsziele

Planungsziele sind:

- Neugestaltung der Baugrenzen um eine optimale Grundstücksausnutzung zu erreichen
- Abarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung für diesen Bereich.

3.0 Entwicklung des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der zu erwartenden Nutzung nach § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

Die südlich anschließenden Bauflächen an der Beckersbergstraße werden nach § 4 BauNVO ohne die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die für die Umgebung typische Wohnnutzung. Die in dem Text - Teil B - benannten Ausschlüsse von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass diese Nutzungen nicht mit der Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

Die übrigen Flächen werden als Schulhoferweiterungsfläche umgestaltet und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Verhinderung einer städtebaulich unerwünschten Höhenentwicklung der vorgesehenen Baukörper wurden im Text - Teil B - Höhenfestsetzungen vorgenommen.

4.0 Grünordnung

Der Bebauungsplan strebt eine Umstrukturierung des bereits größtenteils überbauten Plangebietes an. Insofern bereitet die Planung zwar einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, dieser ist aber nicht gänzlich ausgleichspflichtig.

Die Ausgangssituation ist in der Begründung zum Ursprungsplan ausführlich dargestellt. Eine Korrektur ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

4.1 Bewertung

Im Landschaftsplan sind die Flächen als Flächen für Gemeinbedarf und Wohnbauflächen dargestellt. Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (vgl. Auszug aus dem Landschaftsplan).



Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft

Das Plangebiet lässt sich in unterschiedliche Nutzungsstrukturen untergliedern:

1. Wohnbauflächen: 1.365 m²
2. Versiegelte Flächen mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau mit Abfluss in die Kanalisation: 3.648,5 m²
3. Versiegelte Flächen mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau ohne Abfluss in die Kanalisation: 2.442 m²
4. Hausgärten 6.485 m²
5. Grünflächen, die der Abgrenzung der bestehenden Nutzung dienen: 1880m²
6. Tannenhecke: 651 m²

Im Plangebiet sind verschiedene großkronige Gehölze vorhanden. Diese sind im Bestandsplan des Ursprungsplanes gekennzeichnet und mit einer Größen- und Artbeschreibung versehen.

Zu 1. Das Gebiet an der Beckersbergstraße ist gekennzeichnet durch Einfamilienhäuser. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken versickert.

Zu 2. Diese Flächen sind mit einer Grand- bzw. Schotterschicht versehen. Das Regenwasser wird in die Kanalisation abgeleitet und von dort in die jeweiligen Vorfluter eingeleitet.

Zu 3. Diese Flächen sind mit einer Grand- bzw. Schotterschicht versehen; die anfallenden Niederschläge werden vor Ort dem Grundwasser wieder zugeführt.

Zu 4. Diese ortsüblichen Hausgärten sind mit fremdländischen Gehölzen und Rasen bewachsen. Kleinere Nutzgärten und Obstgehölze sind vorhanden.

Zu 5. Die vorhandenen Grünstreifen entlang der ehemaligen Tennisplätze erfüllen im Wesentlichen Abschirmungsfunktionen zu der benachbarten Wohnnutzung. Aufgrund der hohen Frequentierung der Sportflächen im Schul- und Vereinsbetrieb konnte sich keine ungestörte Vegetation entwickeln. Zur Pflegeleichterung der öffentlichen Grünstreifen sind diese mit Rasen und Sträuchern bepflanzt. Die Grünstreifen sind teilweise durch den Schulbetrieb niedergetreten, der Boden ist an diesen Stellen verdichtet.

Zu 6. Die Tannenreihe dient zur Abschirmung des Grundstückes zum vorhandenen Wanderweg. Die Tannen stehen sehr eng zusammen. Der Boden ist mit Nadeln bedeckt. Aufgrund der Lichtarmut ist unter den Bäumen keine weitere Vegetation vorhanden.

Das Vorkommen besonderer Standortbedingungen (Bodenfeuchte) findet sich nicht in der vorhandenen Vegetation wieder.

Die Bedeutung des Planungsraums für die Tierwelt kann anhand der vorkommenden Biotoptypen sowie deren Funktion als Lebensstätten und Lebensraumelemente für Vermehrung, Nahrungserwerb, Ansitz, Orientierung im Raum, Deckung etc. abgeschätzt werden. Die Bedeutung hängt dabei u.a. von folgenden Faktoren ab: Naturnähe, Gliederung und Vielfalt der Vegetationsbestände, Nutzungsintensität bzw. Häufigkeit von Störungen, Seltenheit, Ersetzbarkeit bzw. Regenerationsfähigkeit.

Der **bebaute Bereich** ist in seiner Struktur geprägt durch die Hausgärten und öffentliche Grünflächen. Dieser ist wegen der ständigen Nutzung nur als Lebensraum für wenig störanfällige und spezialisierte Tierarten geeignet. Die Lebensmöglichkeiten sind hier durch nicht heimische Nadel- und Ziergehölze stark eingeschränkt.

4.2.1 Landschaftsbild / Erholung in Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat aufgrund der vorhandenen Nutzungen keine Bedeutung für die Naherholung, weil die Sportanlagen stillgelegt sind.

4.2.2 Geplantes Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 sollen bestehende Wohnbauflächen gesichert und Wohnbauflächen bzw. Mischgebiete neu ausgewiesen werden.

Es werden

- 1.662 m² Grünflächen
- 473 m² Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.529 m² Allgemeine Wohngebiete
- 6.902 m² Mischgebiete
- 2.164 m² Flächen für Gemeinbedarf
- 1.013 m² Flächen für den Straßenverkehr

festgesetzt.

4.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Im naturwissenschaftlichen Sinne ist ein Ausgleich oder Ersatz für verlorengegangene Leistungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nicht möglich. Mit der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen wird versucht, die Beeinträchtigungen im sachlichen und örtlichen Zusammenhang zu kompensieren.

Daher sind die nachfolgenden Ausführungen nicht als „ökologische“, sondern als eine qualitative und quantitative Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich zu sehen.

Bestimmung des Eingriffs

Gemäß Runderlass MI/MUNF sind Vorhaben, die gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig wären, nicht als Eingriff zu werten. Dies betrifft die mögliche zusätzliche Bebauung auf den vorhandenen Wohnbauflächen, so dass diese Flächen aus der folgenden Betrachtung ausgeschlossen werden. Eingriffsrelevant sind nur die Flächen, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Schutzgut Boden

Von Versiegelung und Überbauung betroffen sind hauptsächlich Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Runderlass MI/MUNF.

Die korrekte Ausgleichsmaßnahme für Bodenversiegelung wäre eine Entsiegelung. Wenn dies nicht möglich ist, sollen gemäß Runderlass MI/MUNF intensiv genutzte Flächen in naturbetonte Flächen umgewandelt werden, und zwar für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen im Verhältnis 1:0,5.

Im Plangebiet werden zwei aufgegebene Tennisplätze entsiegelt. Insgesamt ist eine Fläche von 2.768 m² betroffen. Diese sind in die Ausgleichsbilanzierung im Verhältnis 1:1 aufzunehmen.

Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist es notwendig, den Umfang der geplanten Versiegelung zu errechnen:

Durch die geplante Neubebauung sind ca. 5.850 m² Fläche betroffen. Die Flächen sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 belegt; die zulässigen Überschreitungen werden als gegeben angesehen, da sie im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Hieraus ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 3.510 m².

Die Schulhoferweiterungsfläche ist 2.163 m² groß. Die Gestaltung der Fläche liegt noch nicht fest. Daher wird von einer 100 %igen Versiegelung ausgegangen, die ausgeglichen werden muss.

Für neue Verkehrsflächen werden ca. 1.013 m² in Anspruch genommen, die zu 100 % versiegelt werden. Die Verkehrsfläche nimmt 250 m² vorhandenen Privatweg in Anspruch. Dies wird mit einem Faktor von 0,25 ausgeglichen, da ein Eingriff in den Naturhaushalt bereits gegeben ist.

Daraus errechnet sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von ca. 3.344 m² (vgl. nachfolgende Tabelle).

Eingriff				Ausgleichserfordernis		Geplante Ausgleichsmaßnahmen (Größe in m ²)
Art des Eingriffs	GRZ bzw. m ²	Versiegelungsgrad maximal (BauNVO)	Versiegelte Fläche (m ²)	Ausgleichsfaktor	Benötigte Ausgleichsfläche (m ²)	
Mischbauflächen	0,4	0,6	3.510	0,5	1.755	Entsiegelungsfläche: 2.768 m ² Neuanlage Obstwiese 468 m ² Neuanlage Knick 147 lfm
Schulhoferweiterung	2.163	100 %	2.163	0,5	1.081,5	
Verkehrsfläche Verkehrsfläche auf Privatweg	890 250	100% 100%	890 250	0,5 0,25	445 62,5	
Gesamtsumme					3.344	3.383

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Eine Fläche von insgesamt 468 m² ist mit Obstgehölzen bepflanzt worden. Im Rahmen der Aufstellung des GOP 105 „Krummacker“ wurde ein Überschuss an Ausgleichsflächen hergestellt (vgl. Ökokonto der Gemeinde). Dieser wird für den benötigten Ausgleich im B-Plan Nr. 51 verwendet.

- Auf 147 m Länge wurde im GOP 105 ein Knick hergestellt, der ebenfalls einen Überschuss darstellt.
- 2.768 m² Tennisplätze werden entsiegelt. Der Boden auf diesen Flächen kann sich zukünftig wieder entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Bodens wird aufgewertet und somit die versiegelungsbedingten Funktionsverluste ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Das im Baugebiet anfallende Wasser ist als normal verschmutzt anzusehen. Gemäß Runderlass MI/MUNF gilt der Eingriff in das Schutzgut Wasser nur als ausgeglichen, wenn das für dieses Wasser gebaute Regenrückhaltebecken naturnah ausgestaltet wird. Dieses ist der Fall (Regenrückhaltebecken Krambek).

Die Versickerung der Dachwässer auf den Privatgrundstücken wird angestrebt.

Schutzgut Klima und Luft

Die Eingriffe liegen (gemäß Erlass) unter der Erheblichkeitsschwelle. Es ist daher kein Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften und Wald

Die nicht vermeidbare Beeinträchtigung der Gehölzbestände durch den Bau der geplanten Häuser und der Straße gilt durch die Anpflanzung des Knicks als ausgeglichen.

Die Beeinträchtigung vorhandener Gartenflächen wird durch die naturnahe Obstbaumwiese ausgeglichen

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Anpflanzung der Gehölzinseln auf der Ausgleichsfläche wird die Fläche optisch aufgewertet. Die vorhandene Hochspannungsleitung wirkt weniger dominant durch die Strukturierung des Raumes.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Maßnahmen zu einer vollständigen qualitativen und quantitativen Kompensation der Eingriffe führen. Dies ist auch bei der geänderten Planung der Fall, weil sich die Grundflächenzahlen nicht geändert haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Zu erhaltende Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Beckersbergstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über den neugeplanten Stichweg, der die bereits vorhandene Privaterschließung der Flurstücke 11/19 bis 11/21 aufgreift und verlängert. Die im Rahmen der Erschließung noch aufzustellenden Straßenausbaupläne sind vor Baubeginn mit der Verkehrsaufsichtsbehörde abzustimmen.

5.2 Ruhender Verkehr

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

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in der neuen Erschließungsstraße dargestellt. Insgesamt sollen 10 öffentliche Parkplätze gebaut werden.

5.3 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV betriebene Buslinie 293 U/A Norderstedt Mitte - Friedrichgabe - A Ulzburg Süd - A Henstedt-Ulzburg - Kisdorf an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Henstedt, Schäferberg, befindet sich direkt am Plangebiet. Im Verlauf der Linie bestehen Verknüpfungen an das HVV-Schnellbahnnetz und diverse weitere HVV-Buslinien.

6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Analog zur Begründung des Ursprungplanes.

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 Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und 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.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 16.02.2005

L.S.

gez. Volker Dornquast
Bürgermeister