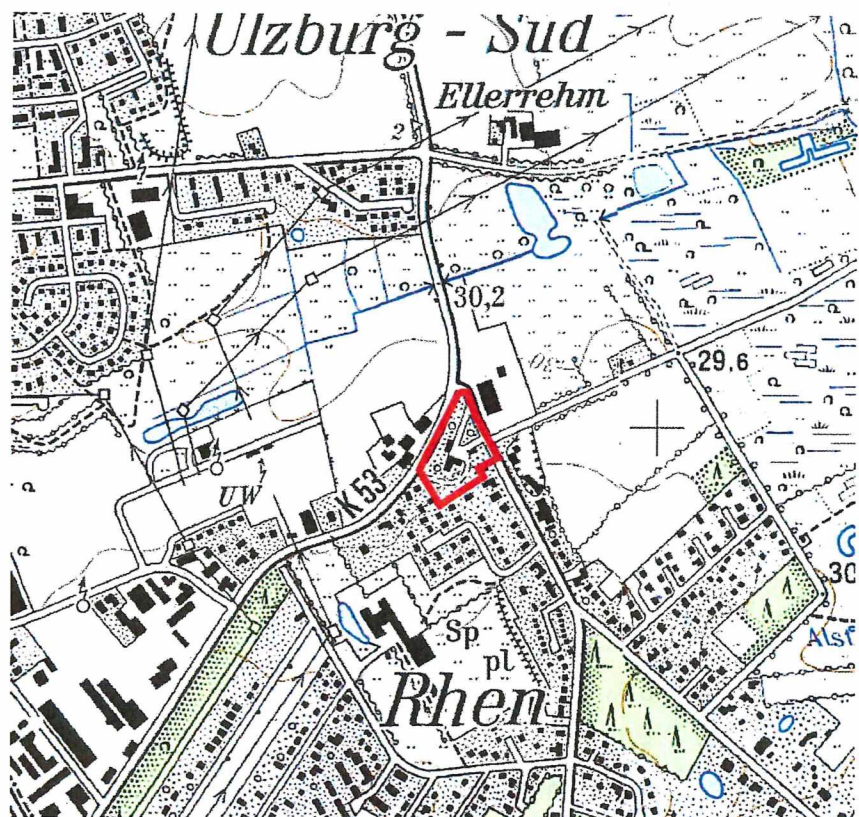


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 53 „Kiefernweg“ 1. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:
„südlich des Kiefernweges – westlich der Norderstedter Straße – nördlich der Bebauung der
Straße Op'n Haidbarg im Ortsteil Rhen“



Verfahrensstand des B-Plans:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Endgültige Planfassung

22.03.2022 (Gemeindevertretung)

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| 1 Grundlagen | 2 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen..... | 2 |
| 1.2 Hinweise zum Verfahren..... | 2 |
| 1.3 Plangeltungsbereich und Bestand..... | 3 |
| 2 Anlass und Ziele | 3 |
| 3 Übergeordnete Planungen | 3 |
| 3.1 Regionalplanung..... | 3 |
| 3.2 Landesentwicklungsplan 2010..... | 4 |
| 3.3 Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 4 Städtebauliche Begründung | 4 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung..... | 4 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 5 |
| 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche..... | 5 |
| 4.4 Örtliche Bauvorschriften..... | 5 |
| 5 Grünordnung | 6 |
| 5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung..... | 6 |
| 5.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff..... | 8 |
| 5.3 Grünordnerische Maßnahmen..... | 8 |
| 6 Verkehr | 10 |
| 6.1 Äußere Erschließung..... | 10 |
| 6.2 Innere Erschließung..... | 10 |
| 6.3 Ruhender Verkehr..... | 10 |
| 6.4 ÖPNV..... | 10 |
| 7 Ver- und Entsorgung | 10 |
| 8 Immissionen | 13 |
| 9 Denkmalschutz | 13 |
| 10 Städtebauliche Flächenbilanz | 14 |
| 11 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden | 14 |
| 12 Kosten | 14 |

Anlage:

Grünordnerischer Fachbeitrag, Landschaftsplanung Jacob Fichtner, November 2021

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kiefernweg“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes vom 27. September 2001.

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Der grünordnerische Fachbeitrag einschließlich der artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens wurde durch Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt erstellt.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 1,25 ha.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung handelt. Zudem befindet sich der Plangeltungsbereich im bebauten Innenbereich.

Die zulässige Grundfläche weist eine Größe des Geltungsbereiches von 1,25 ha und damit weniger als 20.000 m² auf.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden. Ebenfalls sind durch die Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kiefernweg“ zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt westlich im Ursprungsplan Nr. 53 „Kiefernweg“, nördlich im Ortsteil Rhen.

Nordwestlich an den Plangeltungsbereich grenzt ein Gewerbegebiet, südlich ein Wohngebiet an, das überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Nördlich liegen auf der anderen Seite der *Norderstedter Straße* ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein einzelnes Wohngebäude. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Wohngebäude. Die nordöstlich angrenzenden Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich selbst ist überwiegend bebaut. Dieser zeichnet sich durch einen umfassenden Gehölzbestand aus, in den die vorhandenen, überwiegend gewerblich genutzten Gebäude integriert sind. Die Flächen um die Gebäude sind überwiegend hofstellenartig gepflastert. Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches ist durch kleinere Einzelgehölze oder jüngere Gehölzgruppen bestanden.

2 Anlass und Ziele

Anlass der Planänderung ist das Ziel der Gemeinde, eine angemessene Innenentwicklung im Geltungsbereich zu ermöglichen, die auf Grundlage der Festsetzungen des bisher geltenden Ursprungsplanes nicht möglich ist.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Festsetzungen des Ursprungsplanes dahingehend zu ändern, dass im südlichen Geltungsbereich eine weitere, moderate Nachverdichtung mit Einzelhäusern in einem allgemeinen Wohngebiet stattfinden kann. Gleichzeitig soll der mischgebietstypische Bestand im nördlichen Geltungsbereich unter Berücksichtigung des Baumbestandes erhalten werden. Es soll eine Höhenbegrenzung durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe getroffen werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich gemäß dem Regionalplan für den Planungsraum I 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 der Entwicklungsachse. Die zentralen Orte, einschließlich der Stadtrandkerne, sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung.

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist auf Grund ihrer verkehrsgünstigen Lage in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen.

3.2 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) ist auf das Jahr 2025 ausgerichtet und enthält allgemeine Zielvorstellungen für das Land. Gem. LEP 2010 sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur bieten (vgl. LEP 2010, 2.2 (3) -Ziel- und 2.2. (6) -Grundsatz -).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Kiefernweg“ entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 1. Änderung gemischte Bauflächen dar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Möglichkeiten der Nachverdichtung erweitert und eine untergeordnete Teilfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind und die Festsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine kleinteilige Konkretisierung der dargestellten Flächennutzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes sind, weicht die 1. Änderung somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

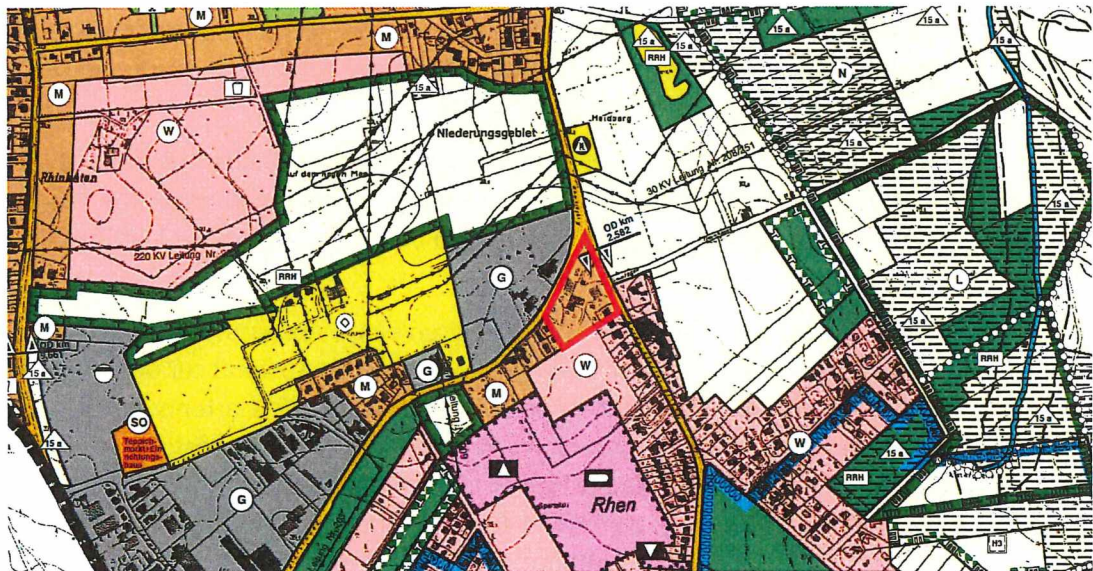


Abbildung 1: Geltungsbereich mit Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet und eine Fläche für Versorgungsanlagen zu Gunsten eines Holzhackschnitzel-Heizwerkes fest. Die Festsetzung eines Holzhackschnitzel-Heizwerkes wird in der 1. Änderung in ein allgemeines Wohngebietes umgewandelt, da die ursprünglich geplante Versorgungsanlage zukünftig nicht mehr errichtet werden soll und stattdessen eine Innenentwicklung durch eine

Wohnbebauung ermöglicht werden soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen wird.

Für den nördlichen Geltungsbereich wird in Entsprechung des Ursprungsplanes eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Gebäudehöhe von maximal 10 m festgesetzt. Damit kann der im Plangeltungsbereich vorhandene Bestand langfristig gesichert werden.

Im südlichen Teilbereich wird eine eingeschossige Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Dort wird in Anlehnung an die dort planerisch angestrebte Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, die an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 orientiert ist, der südlich an das Plangebiet angrenzt. Auch im südlichen Teilbereich wird die Gebäudehöhe auf maximal 10 m begrenzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird abweichend vom Ursprungsplan eine überbaubare Fläche festgesetzt, die so dimensioniert wurde, dass sie eine möglichst hohe Flexibilität für die Bebauung aufweist, gleichzeitig jedoch den erhaltenswerten Baumbestand insofern berücksichtigt, dass die im nördlichen Teilbereich vorhandenen Gebäude vollständig erhalten und bei Abgang entsprechend neu errichtet werden können.

Im südlichen Teilbereich werden zur Realisierung der beiden Einzelhäuser zwei überbaubare Flächen festgesetzt, die zu diesem Zweck entsprechend dimensioniert sind. Auch deren Ausdehnung orientiert sich eng an den zu erhaltenden Gehölzen, die den Plangeltungsbereich prägen.

Diese beiden überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein. Dadurch wird ein angemessener Abstand zur den angrenzenden Nachbargrundstücken eingehalten und eine entsprechende Gartennutzung begünstigt. Diese wird zusätzlich dadurch gesichert, dass zwischen der südöstlichen Grundstücksgrenze und der überbaubaren Fläche Nebenanlagen und auch genehmigungsfreie Anlagen unzulässig sind. Die verfügbare Fläche zur Errichtung von Nebenanlagen ist durch die später möglichen Grundstückszuschnitte auch ohne diesen von einer Bebauung freizuhaltenen Streifen auskömmlich.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur Förderung einer ortsbildverträglichen Gestaltung trifft die Gemeinde Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften. Die orientieren sich an den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 98, werden jedoch leicht modifiziert, um eine für das Ortsbild verträgliche Flexibilität bei gleichzeitiger Verwendung moderner Bau- und Ausstattungsweisen zu ermöglichen. So wird sichergestellt, dass zukünftig entstehende Baukörper sich dem Bestand und damit dem Ortsbild anpassen.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung selbst erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade, von Hauptgebäuden und

Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Material und Farbe der Fassade
- Farbe eines möglicherweise geneigten Dachs
- Gestaltung von Nebenanlagen und Carports

Besonders die Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung trägt maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Durch die gewährte Bandbreite an Möglichkeiten sollen störende und das Ortsbild durch zu starke Abweichungen negativ beeinflussende Farbgebung ausgeschlossen werden. Um ein einheitliches Erscheinungsbild bei Baukörpern sicherzustellen, wird festgesetzt, dass Doppelhäuser und Reihenhäuser einheitlich in ihrer Farb- und Materialgebung zu gestalten sind. Somit sind farbliche Gliederungen bei größeren Gebäuden an der Fassade möglich, zu starke Abweichungen durch unterschiedliche Farbgebung sind bei der Dachgestaltung jedoch ausgeschlossen.

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird auf die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein möglichen Geldbußen hingewiesen.

5 Grünordnung

Durch das Büro Landschaftsplanung Jacob Fichtner, Norderstedt wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag ausgearbeitet. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst, für Details wird auf die Anlage verwiesen.

5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffsvorhaben gemäß § 44 (5) BNatSchG im B-Plan 53, 1. Änderung sind nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Biotop- und Habitatausstattung und Wirkfaktoren

Angesichts der Ausstattung und der durch den Ursprungsplan bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauung kommt den noch unbebauten Flächen des Änderungsbereiches nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt zu. Es ist ausschließlich mit weitverbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten zu rechnen, die in Siedlungsgebieten leben.

Aus tierökologischer Sicht sind lediglich die Großbäume und randlich vorhandenen Knicks sowie die älteren Hofgebäude im Plangebiet von potenziell hohem Wert für siedlungsgebundene Fledermäuse und Vögel.

Potenzialanalyse

Auf Grund der vorgefundenen Habitatstrukturen und den Wirkfaktoren des Vorhabens ist keine besondere artenschutzrechtliche Relevanz erkennbar.

Anhand der Habitatstrukturen und der Verbreitungsdaten wird das relevante Artenspektrum auf die Tierartengruppen der Brutvögel sowie der Fledermäuse beschränkt.

Vögel

Vorhandene Gehölzstrukturen bieten geeignete Lebensräume für die

gehölbewohnenden Brutvögel, die Gehölzhöhlenbrüter sind auf Grund des älteren Baumbestandes ebenfalls nicht auszuschließen. Potenziell sind ebenfalls Vorkommen gebäudebrütender Arten möglich. Bodenbrütende Arten indes sind nicht zu erwarten. Die europäischen Arten der Brutvögel sind streng geschützt, die potentiell vorkommenden Arten der Gehölze sind ungefährdet und in einem günstigen Erhaltungszustand.

Fledermäuse

Alle wild lebenden Fledermausarten in Schleswig-Holstein sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Damit sind diese planungsrelevant und entsprechend auf Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Im Plangebiet sind als typische Arten der Siedlungen die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Große Abendsegler.

Im Plangebiet sind verschiedene, artenabhängige Quartierspotenziale zu benennen. Dies sind zum einen Höhlungen und Spalten in alten Bäumen, aber auch Öffnungen und Räume in älteren Hofgebäuden, die immer noch auf der alten Hofstelle im Bestand vorhanden sind. Die potenziellen Quartiere im Plangebiet lassen grundsätzlich eine Nutzung als Tages- und Sommerquartiere, aber auch als Winter- und Balzquartier zu.

Das Plangebiet besitzt auf Grund der Besiedelung nur eine geringe Eignung als Jagdhabitat, dies ist im Zusammenhang mit der Umgebung des Plangebietes zu sehen. Zu begründen ist dies durch die Tatsache, dass nur ein geringer Anteil an Blütenpflanzen auf Kleinstflächen vorhanden ist, wodurch wenig Insekten angelockt werden.

Konfliktanalyse

Folgende Konflikte sind gem. § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot auszuschließen sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen, hier ein Ausschluss der Fällung von Gehölzen für den Vogel- und Fledermausschutz sowie eine grundsätzliche Besatzkontrolle an Gebäuden zum Fledermausschutz zu treffen.

Auf Grund der potenziell vorkommenden Vogelarten und deren Anpassung an die durch Besiedelung hervorgerufenen Störungen sind keine Verstöße gegen das Störungsverbot zu erwarten, da die zu erwartenden Arten weit verbreitet sind. Hinsichtlich der Fledermäuse sind auf Grund der nur teilweise geeigneten Strukturen keine signifikanten Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Ruhestätten zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktionalität bei einem Nachweis von Fledermäusen im Plangebiet künstliche Quartiersstrukturen zu schaffen, die vor Abriss der Gebäude wirksam sein müssen.

Folgende Fristen und Hinweise werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 zum Ausschluss und zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG aufgenommen:

- keine Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.
- Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger

Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen

- Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 50 cm im Herbst nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen
- Abriss und wesentliche Umbaumaßnahmen an alten Bestandsgebäuden nur nach vorheriger Überprüfung auf Gebäudebrüter und Fledermausbesatz durch einen Sachverständigen
- Für die Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bei einem entsprechenden Nachweis von Fledermausquartieren an Gebäuden sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse im Umfeld zusätzliche für die betroffenen Arten geeignete künstliche Quartierstrukturen zu schaffen, die vor Abriss oder Umbau in ihrer Funktion wirksam sein müssen.

5.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen verursachen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 keine negative Veränderung der maximal möglichen Versiegelung. Tatsächlich erfolgt durch die Festsetzungen eine Optimierung der bebaubaren Flächen im Sinne einer Innenentwicklung einerseits unter gleichzeitigem Schutz des ortbildprägenden Gehölzbestands andererseits, die jedoch nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung führt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht treten mit den geänderten Planinhalten im Gesamtzusammenhang der unbebauten Mischgebietsflächen keine Mehrversiegelungen, d.h. Eingriffe in das Schutzgut Boden ein.

Unter der Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt die Ausgleichspflicht.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen

Im Ursprungsplan sind für den Geltungsbereich grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Der ortsbildprägende Baumbestand wurde bereits im Ursprungsplan vollständig zum Erhalt festgesetzt.

Ebenfalls festgesetzt wurden die am östlichen und westlichen Geltungsbereich stehenden Knickstrukturen zur *Norderstedter Straße* und zum *Kiefernweg*. Zur Erschließung des Geltungsbereiches wurden im Ursprungsplan eine vorhandene Zufahrt von Osten über die *Norderstedter Straße* und ein Knickdurchbruch vom *Kiefernweg* im Westen festgesetzt.

Innerhalb des südlichen Geltungsbereiches war zur Abgrenzung des festgesetzten Holzhackschnitzel-Heizwerkes eine Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen worden, die auf Grund der ausgebliebenen baulichen Realisierung der Anlage ebenfalls nicht umgesetzt wurde.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 werden die vorgenannten Festsetzungen des Ursprungsplanes zum überwiegenden Teil übernommen. Im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die Gehölze begutachtet und im Hinblick auf ihren Zustand bewertet. Hierzu wurde aufgenommen, welche der vorhandenen Gehölze durch die Baumschutzsatzung geschützt sind und eine Kategorisierung und Bewertung der einzelnen Gehölze vorgenommen. Im Rahmen der Bewertung wurde zwischen den Zuständen der Gehölze „Baum herausragend“, „Baum mittlerer Wertigkeit“ und „Baum weniger

wertvoll“ unterschieden. Aus dieser Bestandsaufnahme wurde abgeleitet, welche Bäume auch zukünftig zum Erhalt festgesetzt werden sollen.

Die erhaltenswerten Bäume werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt. Der Erhalt ist dauerhaft zu sichern.

Im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand mit besonderem Schutzstatus würde dessen umfassender Erhalt jedoch dazu führen, dass heute bereits bebaute Grundstücksteile nach Abgang der Baukörper nicht mehr angemessen bebaubar wären.

Deswegen trifft die Gemeinde eine Festsetzung von Bäumen die die überbaubaren Flächen in Teilen überlagern, was vor dem Hintergrund des ortsbildprägenden Charakters und der langjährigen Koexistenz von Gebäuden und Bäumen als sinnvoll erachtet wird. Eine entsprechende Umsetzung der einschlägigen Baumschutzmaßnahmen ist bei Baumaßnahmen verpflichtend. Sollten Bäume abgängig sein, wird durch die Erhaltungsfestsetzung sichergestellt, dass diese zukünftig nachgepflanzt werden müssen und die Durchgrünung in der Gemeinde grundsätzlich erhalten wird.

Zum Schutz von Bestandsgehölzen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass entsprechende Schutzvorkehrungen gem. DIN 18920 einzuhalten sind. Diese erfordern unter anderem eine sachgemäße Baustelleneinrichtung und Bauabwicklung, die Einhaltung ausreichender Abstände sowie den Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches.

Für die bestehenden Knickfragmente entlang der Straßen Kiefernweg und Norderstedter Straße erfolgt eine unveränderte Darstellung als nachrichtliche Übernahme. Für deren sachgerechte Pflege wird auf die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz verwiesen. Ebenfalls ist der Schutz der ortsbildprägenden Überhänger zu beachten.

Es wird ergänzend eine Festsetzung getroffen, dass die Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 15 ° extensiv zu begrünen sind. Dadurch wird eine zusätzliche Begrünung im Plangebiet begünstigt, die dem Mikroklima zu Gute kommt und die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser begünstigt.

5.4 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Um das Schutzgut Boden nicht zu stark zu beeinträchtigen, sind Versiegelungen auf das erforderliche Maß zur Realisierung von Zufahrten, Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen zu beschränken. Eine Befestigung durch beispielsweise Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig, da diese einen beschleunigten Oberflächenwasserabfluss begünstigen und somit die Grundwasserneubildung beeinträchtigen würden.

Ebenfalls ist zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Um unnötige Versiegelungen zu verhindern und lebende Gärten und deren positiven Auswirkungen auf die Artenvielfalt zu sichern wird festgesetzt, dass eine Anlage von Schotter-, Kies- und Steingärten und eine damit einhergehende Verwendung von Gartenfolien unzulässig ist. Durch die Festsetzung werden die Durchgrünung und auch der Grundwasserhaushalt in Bezug auf die Grundwasserneubildung gefördert.

6 Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über den *Kiefernweg* im Westen (K53) erfolgt eine Anbindung an die Ulzburger Straße (L326) die in nördlicher Richtung in Richtung Ulzburg und auch in Richtung der BAB-Anschlussstelle Henstedt-Ulzburg führt. In südlicher Richtung führt die L326 in Richtung Friedrichsgabe/Norderstedt.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt privatrechtlich über die bereits heute vorhandenen privaten Hofflächen.

6.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind an geeigneten Stellen auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Satzung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Garagen sowie Abstellflächen für Fahrräder der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung zu beachten.

6.4 ÖPNV

Das Plangebiet wird indirekt durch die Buslinien 293 und 593 erschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen liegen jeweils in rund 400 m Entfernung. Zu nennen sind die Haltestelle Dammstücken im Norden und Alsterquelle im Süden.

Über die Buslinien ist in nördlicher Richtung die AKN-Haltestelle Ulzburg-Süd erreichbar, die in rund 2 Kilometer Entfernung liegt.

7 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg sichergestellt. Entsprechende Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Für neu zu verlegende Leitungen sind zur dauerhaften Sicherung der Trassen entsprechende Rechte im Grundbuch zu sichern.

Schmutzwasser

Der Plangeltungsbereich ist an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

Im *Kiefernweg* liegen eine Schmutzwasserleitung DN 250 mit vier Anschlussmöglichkeiten und eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung. In der *Norderstedter Straße* liegt ebenfalls ein Schmutzwasserkanal DN 250, an dem eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an das Entwässerungssystem der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Gemeinde hat das Kanalsystem in den vergangenen Jahren in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde so ertüchtigt, dass die Regenrückhaltung für das Plangebiet bereits vollumfänglich gesichert ist.

Ein Anschluss an den Regenwasserkanal kann über die Straße *Kiefernweg* erfolgen, in der ein Regenwasserkanal DN 1000 liegt. Im *Kiefernweg* sind drei Anschlusspunkte an den Regenwasserkanal vorhanden. Wenngleich in der *Norderstedter Straße* ebenfalls ein Kanal in der Dimensionierung DN 800 vorhanden ist, ist hier jedoch keine Anschlussmöglichkeit gegeben.

Zum Schutz des Wasserhaushalts gem. § 1 WHG ist das anfallende Oberflächenwasser jedoch grundsätzlich nach den anerkannten Regeln der Technik so weit wie möglich auf den Grundstücksflächen zu verbringen. Auf Grund der Tatsache, dass durch die Planungen keine Mehrversiegelung ermöglicht wird, sondern die Bebaubarkeit vor allem im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung neu geregelt wird, ist kein erhöhter Abfluss auf den Flächen gegenüber der aus dem Ursprungsplan resultierenden Bebaubarkeit zu unterstellen.

Unabhängig von den Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser ist gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ein Anschluss an den Regenwasserkanal und dessen Benutzung zwingend erforderlich, wenn ein solcher vorhanden ist.

Die zukünftig zusätzliche Versiegelung vormals unbefestigter Flächen führt zu einer Veränderung des Wasserhaushalts, da es zu einer Verschiebung von der Verdunstung zur Ableitung bzw. Versickerung kommt. Der natürliche Wasserhaushalt wird dadurch in seiner Leistungsfähigkeit verändert. Daher ist zur Entschärfung dieser Folgen bei geeigneten Bodenverhältnissen das Niederschlagswasser der befestigten Flächen in geeigneter Art und Weise zur Versickerung zu bringen. Hierfür sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Vorhabenplanungen entsprechende Bodenuntersuchungen vorzunehmen und die möglichen Maßnahmen entsprechend zu bestimmen.

Gemäß §5 WHG besteht die generelle Verpflichtung bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Unterirdische Formen der Versickerung bedürfen der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdränagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten „Wanne“), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

Wenn im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube erforderlich sind, ist die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine solche Erlaubnis

ist auch zur Errichtung von Erdwärmekollektoren- oder -sonden erforderlich.

Brandschutz

Gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) hat die zuständige Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung im Planungsbereich zu sorgen.

Für die Festlegung der erforderlichen Löschwassermenge kann das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. in der jeweiligen Fassung herangezogen werden. Im Kreuzungsbereich der flankierenden Straßen befinden sich zwei Hydranten. In der Norderstedter Straße eine Leitung mit einem Durchmesser von 300 mm, im Kiefernweg eine Leitung mit 150 mm. Aus diesen können rd. 180°m³ bzw. 90°m³ Löschwasser entnommen werden.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz).

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5 LBO) und den Vorgaben der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Erschließung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes durch Rettungs- und Einsatzfahrzeuge ist durch ein Baulast öffentlich-rechtlich abzusichern.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (als Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn) gewährleistet. Der Plangeltungsbereich kann an das Leitungsnetz angeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zwei unterirdische 11kV Mittelspannungsleitungen. Im Rahmen einer baulichen Umsetzung ist deren Verlegung mit der Schleswig-Holstein netz AG abzustimmen. Die Verlegung kann im betroffenen allgemeinen Wohngebiet in den von der Bebauung freizuhaltenden Streifen am südlichen Geltungsbereich oder nördlich der überbaubaren Flächen erfolgen. Der Leitungsverlauf ist durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Schleswig-Holstein Netz AG ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren um den Trassenverlauf abzustimmen und die Verlegung vorzunehmen.

Gas- / Wärmeversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (als Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn). Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

Eine Errichtung von Erdwärmekollektoren oder -sonden ist möglich. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen ist.

Abfallbeseitigung

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

Für die Grundstücke sind die Müllbehälter am Tag der Abfuhr an die entsprechende Straßenverkehrsfläche zu bringen. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung sind geeignete Flächen für die Unterbringung der Müllbehälter nachzuweisen.

Telekommunikation

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

Die Telekom weist darauf hin, dass ein Netzausbau durch das Unternehmen unter Wirtschaftlichkeitskriterien überprüft wird. Sollte ein Anschluss durch die Telekom erfolgen, wird darum gebeten, dass:

- in Gebäuden Leerrohre für die notwendige Glasfaserinfrastruktur vorgesehen,
- eine unentgeltliche Nutzung von Straßen und Wegen sichergestellt,
- eine rechtzeitige Abstimmung zur Dimensionierung und Planung von Baumaßnahmen, mindestens 6 Monate vor Baubeginn

vorgenommen wird.

Die Wilhelm.tel GmbH weist darauf hin, dass die vorhandene Netzinfrastruktur zur Versorgung des Plangebietes entsprechend ausgebaut werden kann. Hierzu ist im Rahmen der Vorhabenplanung eine entsprechende Leitungszone mit einer Breite von 40 cm vorzusehen.

8 Immissionen

Im Ursprungsplan wurden den das Plangebiet erschließenden Straßen *Norderstedter Straße* im Nordosten und dem *Kiefernweg* im Nordwesten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Diese werden aus dem Ursprungsplan in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nur im südlichen Geltungsbereich, der ohnehin eher als lärmabgewandt einzustufen ist, tatsächliche Änderungen hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen werden.

9 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmäler gemäß § 2 (2) BauGB bekannt. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014) verwiesen, der da lautet:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10 Städtebauliche Flächenbilanz

| | Fläche in ha |
|------------------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 0,28 ha |
| Mischgebiet | 0,97 ha |
| Gesamtfläche | 1,25 ha |

11 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

12 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten. Diese werden von den Planungsbegünstigten getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 22.03.2022 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **08. Juni 2022**



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Die Bürgermeisterin

.....
(Die Bürgermeisterin)