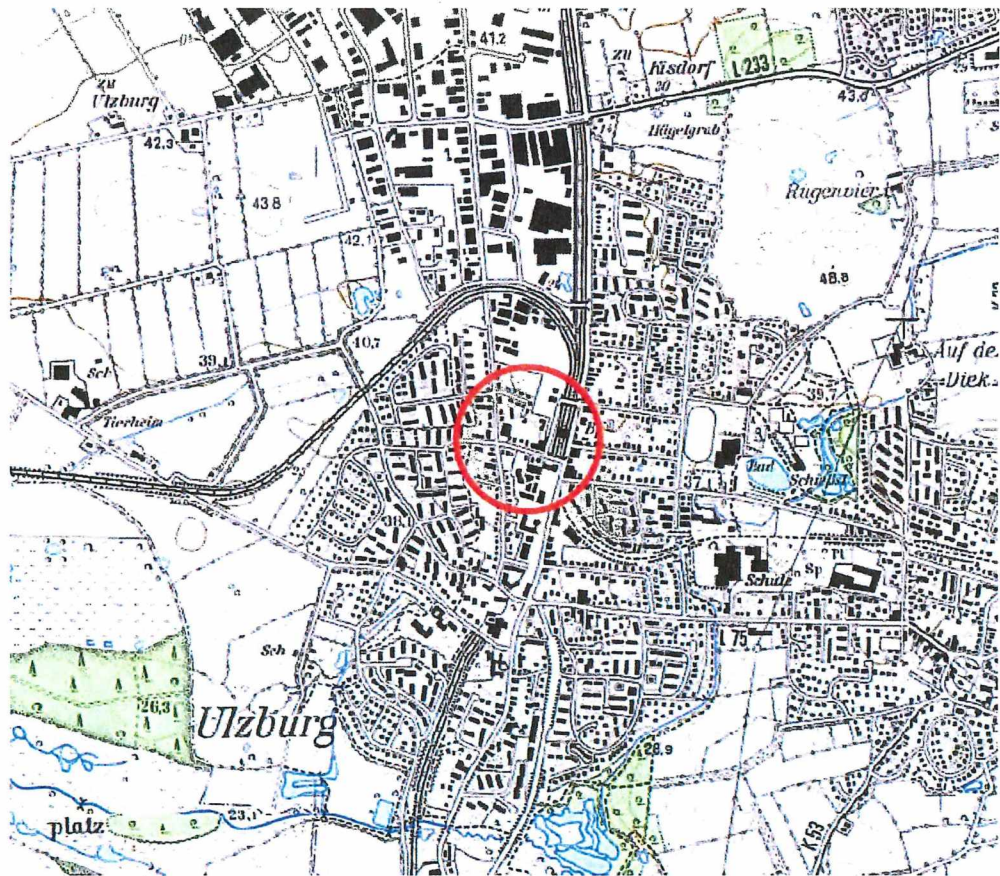


## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhof“ 6. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:  
„nördlich der Bahnhofstraße – östlich des Fuß- und Radweges  
– westlich der AKN im Ortsteil Ulzburg“



#### 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)
- Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 4a (3) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

#### Endgültige Planfassung

20.02.2023 (Planungs- und Bauausschuss)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Plangeltungsbereich und Bestand.....	2
1.3 Verfahren .....	3
<b>2 Anlass und Ziele .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Landesentwicklungsplan .....	4
3.3 Flächennutzungsplan.....	5
<b>4 Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>6</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	7
4.4 Nebenanlagen .....	8
4.5 Örtliche Bauvorschriften .....	8
<b>5 Grünordnung .....</b>	<b>10</b>
5.1 Ausgangssituation .....	10
5.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff.....	10
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	11
<b>6 Verkehr .....</b>	<b>13</b>
6.1 Äußere Erschließung .....	13
6.2 Ruhender Verkehr.....	13
6.3 ÖPNV .....	13
<b>7 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>14</b>
<b>8 Immissionen .....</b>	<b>16</b>
<b>9 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung .....</b>	<b>17</b>
<b>10 Städtebauliche Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>
<b>11 Kosten .....</b>	<b>18</b>

**Anlagen:**

Verkehrsgutachten Mobilitätskonzept Henstedt Ulzburg Bahnhofstraße 10, VTT  
Planungsbüro Verkehr Technik Telematik, Seevetal, 12/2021

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 21.03.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes vom 17. November 1998.

Als Grundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurbüros Patzelt Rieffel auf Basis eines ALKIS-Auszuges.

Die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,54 ha.

## 1.2 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet der 6. Änderung liegt nördlich im Ursprungsplan Nr. 74 „Bahnhof“, im Ortsteil Ulzburg westlich des AKN Bahnhofs. Überplant werden die Flurstücke 561, 559, 11/78, 11/80, 11/82, 11/99 und 11/109.

Im Norden grenzen eine brach liegende Fläche sowie ein Parkplatz an, welche gemäß dem geltenden Planrecht als Mischgebiet festgesetzt sind. Östlich verläuft die Hauptverkehrsachse Hamburger Straße, die neben dem Trogbauwerk der Bahn aus der Verkehrsfläche der eigentlichen Straße und Nebenflächen besteht. Der AKN Bahnhof Henstedt-Ulzburg liegt ebenfalls nur wenige Meter östlich des Plangebiets und bietet eine direkte Anbindung nach Hamburg und Neumünster u.a. über Kaltenkirchen, Bad Bramstedt und Boostedt.

Westlich an den Plangeltungsbereich schließt ein von Norden nach Süden verlaufende Grünzug an, der eine für Fußgänger und Radfahrer eigenständige Verbindung von der Bahnhofstraße bis hin zur Emma-Gaertner-Straße darstellt und vor kurzem durch die Gemeinde durch beidseitige Baumpflanzungen aufgewertet wurde.

Die angrenzende Bebauung ist im Wesentlichen durch eine heterogene Wohnbebauung in Form von Mehrfamilien-, Doppel- sowie Einfamilienhäusern geprägt.

Südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der erschließenden Bahnhofstraße, befinden sich größere bauliche Strukturen, die Einzelhandel und Dienstleistungen umfassen. Das Rathaus der Gemeinde Henstedt-Ulzburg liegt ebenfalls südlich in der Nähe.

Der Geltungsbereich selbst ist derzeit nur im südlichen und östlichen Teil bebaut. Der westliche Teil liegt derzeit brach, ist jedoch bereits im Ursprungsplan für eine Bebauung vorgesehen gewesen. Innerhalb des Geltungsbereiches steht ein Büro- und Geschäftsbäude.

### 1.3 Verfahren

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung im zentralen Siedlungsbereich handelt.

Die zulässige Grundfläche weist weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf, wodurch die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB zulässig ist.

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. Darüber hinaus sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 a Abs. 1 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 Bebauungsplanänderung und Ergänzung zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 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.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** der Planänderung ist das Bestreben eines ortsansässigen Unternehmens, den Firmensitz in zentraler Lage zu erweitern und zu diesem Zweck einen Neubau im westlichen Geltungsbereich zu errichten, um den stetig wachsenden Anforderungen an das Unternehmen und die wachsende Zahl an Mitarbeitenden gerecht zu werden.

**Ziel** der Bebauungsplanänderung ist es, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des geltenden Planrechts dahingehend anzupassen, dass im Plangeltungsbereich die Grundlage für die bauliche Realisierung eines zeitgemäßen Bürogebäudes geschaffen wird, die auf Basis des geltenden Planrechtes festsetzungsbedingt nicht möglich ist. Durch die Umsetzung sollen eine lage- und ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Zentrum der Gemeinde erfolgen, eine bereits erschlossene und bislang brach liegende Fläche besser nutzbar gemacht und durch die Erweiterung eines ansässigen Unternehmens der Wirtschaftsstandort Henstedt-Ulzburg langfristig gesichert 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.

Die Planung entspricht dem Regionalplan.

#### 3.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ist als Grundlage für die bauliche Entwicklung heranzuziehen:

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 gehört die Gemeinde Henstedt-Ulzburg zum Ordnungsraum um die Stadt Hamburg. Sie liegt an der Landesentwicklungsachse der BAB7 im Bereich der Siedlungsachsengrundrichtung im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Kaltenkirchen. Henstedt-Ulzburg hat im zentralörtlichen System die Funktion eines Stadtrandkerns 1. Ordnung.

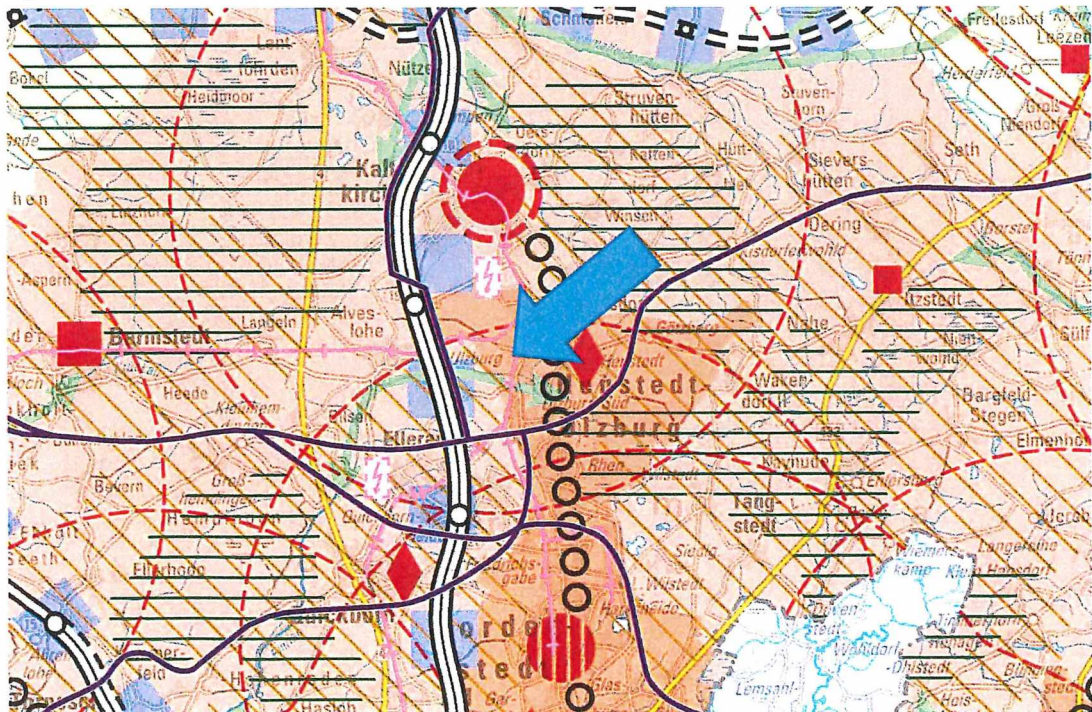


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Hauptkarte des LEP S-H, Fortschreibung 2021 mit Lage des Plangebiets

Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen. In den Stadtrandkernen sollen Flächen für Industrie und Gewerbe ausgewiesen werden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhof“ entspricht den Zielen der Raumordnung.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet **gemischte Bauflächen** dar. (siehe Abbildung 1). Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend des Ursprungsbebauungsplans ein Mischgebiet festgesetzt. Dieses ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Anpassung. Dem Entwicklungsgebot gem. Abs. 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

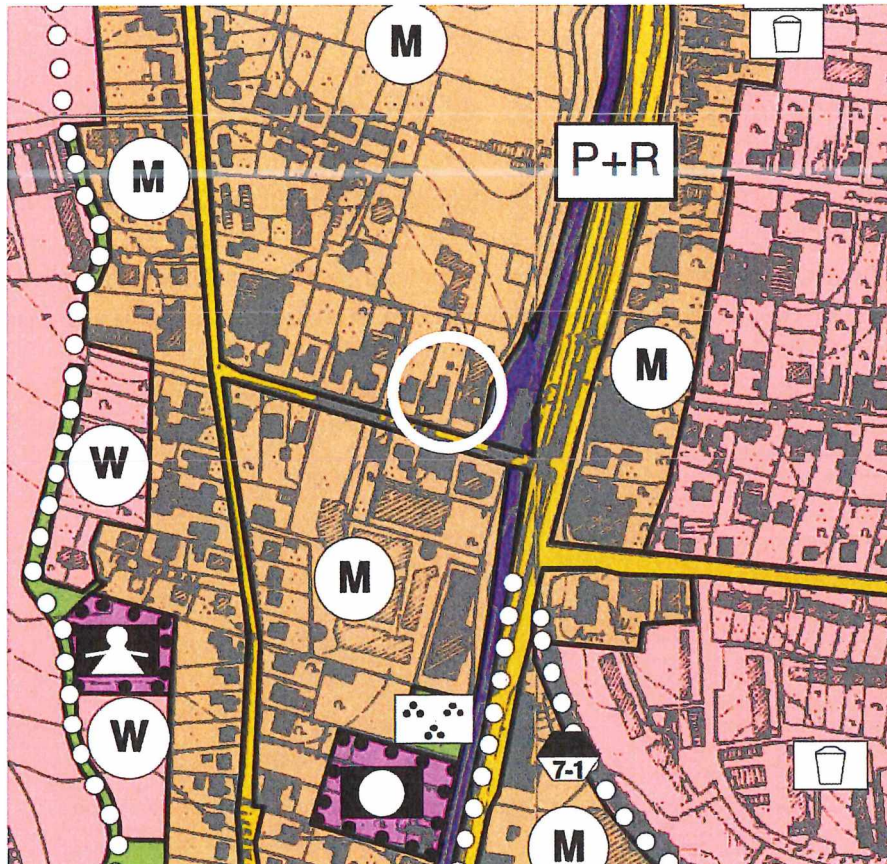


Abbildung 2: Geltungsbereich mit Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

## 4 Städtebauliche Begründung

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird die Mischgebietsfestsetzung (MI 15) aus dem Ursprungsplan Nr. 74 übernommen. Die Gemeinde hält weiter an den Festsetzungen eines Mischgebietes fest, da der Geltungsbereich nicht alleine betrachtet werden darf, sondern als wichtiger Bestandteil und im funktionalen Zusammenhang mit einer nutzungsgemischten inneren Ortslage um das Rathaus und entlang der Hauptverkehrsachse der Hamburger Straße sowie der unmittelbaren Nähe zu dem AKN Bahnhof zu sehen ist.

Mit der weiterhin bestehenden Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO bleibt die angestrebte Flexibilität hinsichtlich zukünftiger Nutzungen erhalten.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der geplante Baukörper erfordert die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6. Der Ursprungsbebauungsplan sah für diesen Bereich (MI 15) bisher eine GRZ von 0,5 vor. Die geringe Erhöhung ist durch die zentrale und innerstädtische Lage innerhalb der Gemeinde gerechtfertigt. Mit der Erhöhung der GRZ auf 0,6 wird das Innenentwicklungspotential ausgenutzt und eine zentral gelegene Fläche kann flächensparend entwickelt werden. Um die Realisierung von Stellplätzen und Zuwegungen im Sinne einer flächeneffizienten Nutzung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche für die Realisierung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,95 für die Flurstücke überschritten werden darf, auf denen eine entsprechende Versiegelung möglich ist. Die durch die Festsetzung ermöglichte Versiegelung jenseits der sog. Kappungsgrenze von 0,8 hat keinerlei Auswirkungen zur Folge, die Einschränkungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse begünstigen.

Ergänzend wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der innerhalb des Mischgebietes eine Geschossflächenzahl bis 1,9 zulässig ist. Auch mit dieser Zulässigkeit entspricht die Gemeinde dem Ziel des Bundesgesetzgebers, der auf eine effiziente Flächennutzung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden abzielt. Die Erhöhung des Orientierungswertes des § 17 BauNVO ist städtebaulich verträglich und ermöglicht in der Lage eine angemessene Bebauungsdichte auf einzelnen Flurstücken innerhalb des MI 15. Die maximal zulässige Kubatur wird darüber hinaus durch die weiteren Festsetzungen der zulässigen Geschossigkeit, der Gebäudehöhe und der überbaubaren Fläche geregelt. Vor dem Hintergrund der Festsetzung eines Mischgebietes wird die Festsetzung als städtebaulich verträglich erachtet.

Neben dem städtebaulichen Ziel eines flächensparenden Bauens sind durch die Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Auch von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht auszugehen.

Die Geschossigkeit wird wie im Ursprungsplan mit mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt, um der Lage angemessene städtebauliche Kubaturen sicherzustellen. Im südlichen Bereich zur Bahnhofstraße wird eine maximale Viergeschossigkeit zugelassen. In diesem Teil der überbaubaren Fläche wird städtebaulich prägend entlang der Bahnhofstraße eine maximale Gebäudehöhe von 17 Metern festgesetzt, die neben der Errichtung von vier Vollgeschossen auch ein weiteres Obergeschoss als Nicht-Vollgeschoss, ein so-

genanntes Staffelgeschoss ermöglicht. Ziel dieser moderaten Erhöhung ist es eine vollständig barrierefreie Errichtung des Gebäudes zu ermöglichen. Nördlich davon sind im inneren Bereich der überbaubaren Fläche lediglich zwei Vollgeschosse zulässig, die in der Höhenentwicklung nicht begrenzt werden.

Östlich und westlich werden nach Norden hin ebenfalls zwei bis vier Vollgeschosse zugelassen, die jedoch auf eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m begrenzt werden. Dadurch ist eine bauliche Höhenbegrenzung auf vier Vollgeschosse ohne zusätzliches Staffelgeschoss möglich.

Durch die Festsetzungen einer **Grundflächenzahl (GRZ)**, der **Geschossflächenzahl (GFZ)** sowie der maximalen **Gebäudehöhen** und der Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** wird die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird geregelt, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch technische Anlagen, die für den Gebäudebetrieb notwendig sind, sowie Anlagen/Installationen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu einen Meter überschritten werden darf. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gebäudeausrüstung eine für das Vorhaben auskömmliche Flexibilität aufweist, die städtebaulich verträglich ist, da entsprechende Aufbauten im Regelfall nicht auf dem ganzen Gebäude entstehen. Ebenfalls wird so gewährleistet, dass entsprechende Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien auf dem Gebäude installiert werden können, um die Nachhaltigkeit des Gebäudes zu erhöhen.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch festgesetzte Baugrenzen und Baulinien definiert, die aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und geringfügig auf heutige Anforderungen im Hinblick auf Gebäudetiefen und -ausrichtungen angepasst worden sind. Die Baugrenzen wurden im inneren Geltungsbereich im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung des Plangebietes auf eine Tiefe von 16 m vergrößert. Im Grundsatz entspricht die überbaubare Grundstücksfläche der 6. Änderung den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans.

Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Bahnhofstraße kann die Zielsetzung eines gefassten Straßenraumes umgesetzt werden. Da hier eine gewisse Flexibilität städtebaulich verträglich ist, wird ein nach Norden zurückversetzter Baukörper um bis zu 2 m zur Baulinie durch textliche Festsetzung zugelassen. Zusätzlich wird eine Überschreitung der zur nach Süden zur Bahnhofstraße festgesetzten Baulinie auf max. 50 % der Fassadenfläche für die Installation von technischen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zugelassen. Damit können der Fassade vorgehängte untergeordnete bauliche Elemente realisiert werden, die einerseits Energie erzeugen und andererseits das Gebäude von Süden gegen einfallende Wärme- und grelles Licht schützen.

Die Errichtung einer Tiefgarage wird durch eine entsprechende Flächenfestsetzung mit größerer Flexibilität als die überbaubare Fläche für Hauptanlagen ermöglicht. Da dieser Teil des Baukörpers unterirdisch ist, geht von diesem keine städtebauliche Wirkung aus. Ergänzend wird festgesetzt, dass zu Rettungszwecken erforderliche Bauteile in Untergeschossen außerhalb der festgesetzten Umgrenzung zulässig sind. Dies sind neben Zu- und Ausfahrten beispielsweise auch Rettungstreppen. Sofern diese im seitlichen Bauwich lie-



gen und die Abstände zur Grundstücksgrenze unterschreiten, sind unter Umständen entsprechende öffentlich-rechtliche Regelungen zu treffen.

Für die Mischgebietsfläche wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m aus dem geltenden Planrecht übernommen, da der Neubau des Bürogebäudes an die bestehende Bebauung im Westen anschließen soll. Dies erfolgt, um die städtebauliche Leitidee des Ursprungsbebauungsplanes weiterzuverfolgen, einen Blockrand zur erschließenden Straße zu ermöglichen. Um jedoch gleichzeitig auch eine nachbarschaftsunabhängige Entwicklungsmöglichkeit von Einzelgrundstücken zu gewährleisten, wird mit Ausnahme von der Gebäudelänge ansonsten auf die Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO abgestellt, die einen seitlichen Grenzabstand erfordert.

Die für das Vorhaben vorgesehene geschlossene Bauweise mit dem Nachbargrundstück und der dort vorhandenen Bebauung wird auf Basis des § 4 Abs. 2 LBO möglich, nach dem Gebäude auf mehreren Grundstücken zulässig sind, wenn ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Einigung der Grundstückseigentümer geschlossen wird, durch den sichergestellt wird, dass keine Verhältnisse gegen die Vorschriften der Landesbauordnung eintreten können. Eine entsprechende Einigung müssen die Eigentümer der Flurstücke herbeiführen.

Mit der Aussparung der nördlichen Teilflächen aus den überbaubaren Grundstücksflächen wird dem Baumschutz unverändert Rechnung getragen. Auch wenn die zum Baumerhalt festgesetzten Einzelbäume nicht dem tatsächlichen Bestand entsprechen, ist der Baumerhalt gesichert.

Die Bäume entlang der Bahnhofstraße werden weiterhin zum Erhalt festgesetzt und um einen weiteren anzupflanzenden Baum zur Gliederung der zusätzlichen Stellplätze in der Vorgartenzone ergänzt.

#### 4.4 Nebenanlagen

Entsprechend des Ursprungsplanes wird eine Fläche für die Errichtung von Tiefgaragen festgesetzt. Diese orientiert sich an den überbaubaren Flächen und spart im Norden einen Teil der Fläche aus, auf der Gehölze entsprechend dem Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt wurden.

#### 4.5 Örtliche Bauvorschriften

##### Fassadengestaltung

Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 25% der Außenfläche dürfen in anderen Materialien errichtet werden. Damit entspricht die Gemeinde zunächst den bisherigen Festsetzungen im Ursprungsplan und sorgt für eine ortstypische Gestaltung, die sich auch der Umgebung anpasst.

Ergänzend wird aufgenommen, dass für Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen abweichend 50 % der Außenfläche in anderen Materialien gestaltet werden dürfen, wenn das erste und zweite Vollgeschoss vollständig mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen ausgeführt werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die ortstypische Gestaltung

mit verklindertem Sockel sichergestellt wird, darüberliegende Geschosse durch entsprechende Materialwechsel jedoch deutlicher abgehoben werden und dadurch eine leichtere Erscheinung erhalten können.

### **Geschossigkeit**

Da die sog. Staffelgeschosse, also Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse, je nach baulicher Umsetzung oftmals die optische Wirkung eines weiteren Geschosses haben können, wird festgesetzt, dass diese an insgesamt 70% der Außenfassadenlänge um mindestens 0,10 Meter zurückzusetzen sind und durch einen Materialwechsel von den darunterliegenden Vollgeschossen abzusetzen sind. Dadurch kann deren Wirkung auf den umgebenden Raum zurückgenommen werden.

### **Dachgestaltung**

Auf besondere Regelungen zur Dachgestaltung wird weitestgehend verzichtet. Aufgrund der Anforderungen an die Durchgrünung und Pufferung/Retention von anfallendem Niederschlagswasser werden allerdings Regelungen getroffen, dass flache oder flachgeneigte Dächer zu mindestens 50 % als dauerhaft begrünte Dächer errichtet werden müssen. Die Kombination dieser Gründächer mit Anlagen zur regenerativen Energieversorgung oder Gewinnung ist explizit zugelassen.

### **Nebenanlagen**

Nebenanlagen, Anbauten und Garagen sind in ihrer Gestaltung an die Hauptgebäude anzupassen. Nebenanlagen mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

### **Versiegelung**

Flächen für Zuwegungen, Grundstückseinfahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen und/oder mit großzügig verlegtem Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

### **Schottergärten**

Schottergärten und ähnliche Steingärten werden explizit ausgeschlossen. Diese entsprechen nicht dem gestalterischen Anspruch für das Gemeindegebiet und haben negative Auswirkungen auf das Mikroklima und die Artenvielfalt. Auf Grund der üblichen Ausprägungen würden diese den hohen Grad der Versiegelung weiter steigern, was nicht im Sinne einer verantwortungsbewussten Planung ist.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seiten des Gebäudes zulässig, um diese ausschließlich auf den Straßenraum wirken zu lassen und unnötige Störung der angrenzenden Gebiete zu vermeiden.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Um Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, trifft die Gemeinde Regelungen zu möglichen Geldbuße gem. § 84 Abs. 3 LBO

## 5 Grünordnung

### 5.1 Ausgangssituation

Die Flächen des Planänderungsbereichs werden, bis auf den westlichen Teilbereich, der noch brach liegt, zukünftig jedoch bebaut werden soll, überwiegend von Gebäuden und Flächen für den ruhenden Verkehr eingenommen. Entsprechend hoch sind der Versiegelungsgrad und die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung ist entsprechend gering.

Die unversiegelten Flächen im nördlichen und westlichen Teilbereich sind als Rasenflächen, gärtnerisch genutzte Flächen mit Rhododendren, Hecken und ausgewachsenen Koniferenbeständen ausgebildet. Auf den rückwärtigen Flächen treten zwei mächtige Buchen und eine ebenfalls mächtige Tanne hervor. Die beiden Buchen stehen unter dem Schutz der gemeindlichen Baumschutzsatzung, die Tanne und die zahlreichen Fichten hingegen nicht. Die 5 im geltenden B-Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume können im tatsächlichen Bestand – auch in Ermangelung eines aktuellen Vermessungsplans bezüglich der Einzelgehölze – nicht nachvollzogen werden.

Straßenseitig befinden sich zwischen den Stellplätzen Eichen in Säulenform. Obwohl diese noch nicht den erforderlichen Minstdurchmesser gemäß Baumschutzsatzung erreicht haben, fallen sie aufgrund ihrer Festsetzung im geltenden B-Plan gleichermaßen unter die Baumschutzbestimmungen der Satzung. Die östliche Flurstücksgrenze wird durch eine Heckenpflanzung gebildet.

Mit Ausnahme der durch die Baumschutzsatzung bzw. die Erhaltungsfestsetzung des B-Plans geschützten Bäume kommen im Plangebiet keine geschützten Elemente, insbesondere keine gesetzlich geschützten Biotope vor.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der nur durchschnittlichen Ausstattung mit Vegetationsstrukturen haben die Flächen des Plangebiets nur eine geringe Bedeutung für die heimische Tierwelt, hier im Wesentlichen für gehölzbrütende Vögel der Siedlungen.

Das Ortsbild im Umfeld des betrachteten innerörtlichen Landschaftsausschnitts ist durch die Baumassen der gewerblichen Nutzungen im Zentrum, die umgebenden Wohnbebauungen, die Hauptverkehrsstraßen, den Bahnhof und das Trogbauwerk der AKN-Linie geprägt. Für das Plangebiet selbst haben die zur Bahnhofstraße ausgerichteten Säulen-Eichen eine gestalterische Wirkung. Der rückwärtige Baumbestand entfaltet nur von Westen, d.h. von der Grünverbindung aus, seine Wirkung.

### 5.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen und auch tatsächlichen baulichen Ausnutzungen verursachen die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 durch höhere Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Überschreitung auf bis zu 0,95 gegenüber dem bestehenden Planrecht zusätzliche Versiegelungen mit im Gesamtzusammenhang aber nur geringer Relevanz für das Schutzgut Boden.

Auch für das Schutzgut Wasser treten keine erheblichen vorhabens-, besonders versiegelungsbedingten Veränderungen ein. Die zusätzlich ermöglichten Versiegelungen sowie die Verluste von Gehölzbeständen führen auch für das Schutzgut Klima nicht zu Beeinträchtigungen mit erheblichem Ausmaß. Es kommt zwar zu Verlusten von Gehölzen und

Freiflächen, es werden jedoch keine Flächen oder Elemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften beansprucht. Auf die Auswirkungen aus artenschutzrechtlicher Sicht wird im nachfolgenden Kapitel eingegangen.

Für das Landschafts-/Ortsbild sind die geänderten Festsetzungen ebenfalls nicht mit erheblichen Veränderungen verbunden, da die zulässigen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen gegenüber dem Bestand und dem bisherigen Planrecht nicht wesentlich abweichen.

Unter der Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht. Unberührt davon sind die Bestimmungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung und des Artenschutzes.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

#### Potentialanalyse

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffsvorhaben gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG im Bebauungsplan 74, 6. Änderung sind nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Von diesen wiederum sind im Plangebiet nur Brutvögel zu erwarten. Wegen der Lage im besiedelten Bereich mit wenigen naturnahen Strukturen und der stetigen nutzungsbedingten Störungen vor allem durch den Verkehr, aber auch die Anwesenheit von Menschen, reduzieren sich die potentiell vorkommenden Brutvögel auf störungsunempfindliche, weit verbreitete Arten der Siedlungsgehölze. Diese sind alle ungefährdet und aus Sicht des Artenschutzes in einem günstigen Erhaltungszustand.

Für alle anderen Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann mit Ausnahme von Fledermausarten ein Vorkommen ausgeschlossen werden, da sie aufgrund der spärlichen Habitatausstattung, der naturräumlichen Lage des Plangebiets und der Verbreitung dieser Tierarten (z.B. Haselmaus) nicht zu erwarten sind. Für die als Kulturfolger in besiedelten Bereichen durchaus vorkommenden streng geschützten Fledermausarten als Vertreter der Säugetiere bestehen im Plangebiet potenzielle Quartiersmöglichkeiten an den Gebäuden oder in Gehölzen, d.h. als Tagesquartier. Winterquartiere sind nicht zu erwarten. Infolge der Struktur der Gehölzbestände ergeben sich auch keine Jagdhabitats oder Flugstraßen für Fledermäuse.

Eine Betroffenheit für streng geschützte Pflanzenarten liegt nicht vor, da diese Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

#### Vorhabenbedingte Wirkfaktoren auf Tiere

In Bezug auf den Tierartenschutz sind insbesondere folgende Wirkfaktoren relevant:

##### baubedingte Auswirkungen

- Tötungen von Tieren, die sich im Baufeld aufhalten
- temporär baubedingte Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Licht

##### anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenbeanspruchungen

##### betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung der anthropogenen Störungen durch Lärm- und Lichtwirkungen sowie optische Störreize

Aufgrund der innerörtlichen Lage ohne Vorkommen von zoologisch bedeutsamen Habitaten und der bereits vorhandenen nutzungsbedingten Störungen kann ausgeschlossen werden, dass es zu einem Funktionsverlust von Biotopvernetzungsstrukturen und Barrierewirkungen für funktionale Beziehungen kommt. Weiterhin kann aufgrund der Vornutzung des Plangebiets auch davon ausgegangen werden, dass sich die betriebsbedingten Wirkungen im Gegensatz zum bisherigen Zustand nicht in relevantem Maß ändern werden.

### **Konfliktanalyse**

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

Um Tötungen oder Verletzungen von flugunfähigen Jungvögeln oder Zerstörungen von Gelegen zu verhindern, müssen vorhabensbedingte Baumfällungen und Gebüschrodungen außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) der Vögel erfolgen. Mit der Fristwahrung können zugleich Tötungen von Fledermäusen in Tagesquartieren in den Baumbeständen ausgeschlossen werden. Für die Gehölzbeseitigungen gilt die Verbotsfrist des § 39 Abs. 5 BNatSchG ohnehin.

Da die vorhandenen Gebäude nicht zum Abriss vorgesehen sind, können auch Tötungen von potentiell gebäudebrütenden Vögeln oder gebäudebewohnenden Fledermäusen ausgeschlossen werden.

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

Störungen sind Lärm, Erschütterungen, Licht oder sonstige optische Reize, die auf vorhandene Tiere Scheuchwirkungen oder Beunruhigungen bewirken können.

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

Wegen des nur geringen Vorkommens von potentiellen gehölzbrütenden Vogelarten im überplanten Bereich, die zudem eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Störungen durch den Menschen haben, weit verbreitet und ungefährdet sind, sind keine Konflikte zum Störungsverbot zu erwarten. Auch für potentiell vorkommende siedlungsbezogene Fledermausarten lässt sich kein Konflikt ableiten.

#### Verbot der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Der Verlust von Brutplätzen für Gehölzbrüter und von Quartierspotentialen für Fledermäuse durch die Beseitigung von Bäumen und sonstigen Gehölzen führt nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen, da die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben und ihr potenzieller Bestand sich langfristig nicht verkleinern wird.

### **Fazit**

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass durch die Planänderung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

## 6 Verkehr

### 6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist durch die direkte Lage an der Bahnhofstraße, die auch gleichzeitig die Aufgabe der verkehrlichen Erschließung übernimmt, sehr gut an das bestehende Straßennetz angebunden. Durch die Nähe zu der Hauptverkehrsachse der Hamburger Straße, sowie dem AKN Bahnhof und der angrenzenden Bushaltestelle ist der Geltungsbereich sehr gut sowohl an das örtliche, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz des MIV und des ÖPNV angebunden.

Über den nördlichen Verlauf der Hamburger Straße/ Kisdorf-Feld erfolgt eine Anbindung zu der im Westen gelegenen Anschlussstelle Kisdorf-Feld der BAB A7.

Der im Westen beginnende Fuß- und Radweg verbindet die Bahnhofstraße mit der im Norden gelegenen Emma-Gärtner-Straße und dem folgenden Gewerbegebiet.

### 6.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept für das Vorhaben durch das Planungsbüro VTT ausgearbeitet, das den Nachweis erbringt, dass ein Stellplatzbedarf von 42 Stellplätzen für den Betrieb und ordnungsgemäßen Nachweis der erforderlichen Stellplätze in Abweichung von den Regelungen des § 6 der Stellplatzsatzung auskömmlich sind. Gemäß § 7 Abs. 3 kann von den Regelungen des § 6 der Stellplatzsatzung abgewichen werden, wenn eine Einzelermittlung zu dem Ergebnis kommt, dass der tatsächliche Bedarf in einem offensichtlichen Mißverhältnis zu den Regelungen der Satzung steht.

Ein entsprechender Nachweis wurde im Rahmen des Gutachtens erbracht. Für die drei Firmen, die in dem Gebäude untergebracht werden, ergibt sich ein Bedarf von 31 Kfz-Stellplätzen, die um 4 Reservestellplätze aufgestockt werden. Diese 35 Personalstellplätze werden um 20 % für Besucherstellplätze aufgestockt, wodurch insgesamt 42 Stellplätze auskömmlich sind.

### 6.3 ÖPNV

Das Plangebiet wird entlang der Hamburger Straße über die angrenzende Busanlage der Haltestelle „A Henstedt-Ulzburg“ durch die Buslinien 196, 293, 296, 593, 6541 und 7141 erschlossen. Zudem befindet sich die Haltestelle des AKN Bahnhof Henstedt-Ulzburg nur wenige Gehminuten vom Plangeltungsbereich entfernt. Damit ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

Die Landeseisenbahnverwaltung weist darauf hin, dass mögliche Einwirkungen von Hochbauten auf das Trogbauwerk der AKN-Trasse von einem zugelassenen Prüferingenieur des Eisenbahnbundesamtes überprüft werden müssen. Der geprüfte Nachweis der Statik ist dem Landesbetrieb Straßenbau- und Verkehr, Landeseisenbahnverwaltung<sup>1</sup> zur eisenbahntechnischen Prüfung vorzulegen.

Durch die Landeseisenbahnverwaltung wird darauf hingewiesen, dass:

<sup>1</sup> Landeseisenbahnverwaltung, Schanzenstraße 80, 20365 Hamburg

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen zum Schutz der Eisenbahnanlagen auf Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 zu berücksichtigen ist,
- die AKN Eisenbahn GmbH bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen zu beteiligen ist.

## 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 kann durch Schaffung einer Anschlussmöglichkeit an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen werden.

### Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für das im östlichen Geltungsbereich im Bestand vorhandene Bürogebäude erfolgt über einen Anschluss an einen östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Regenwasserkanal. Die Niederschlagswasserbeseitigung für die projektierte bauliche Entwicklung des westlichen Plangebietes erfolgt auf dem Grundstück. Ein Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich, da in der Bahnhofstraße kein RW-Kanal vorhanden ist.

Zum Schutz des Wasserhaushalts gem. § 1 WHG ist das anfallende Oberflächenwasser ohnehin so weit wie möglich auf den Grundstücksflächen zu verbringen.

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.

Das Gebäude wird mit einem teilbegrüntem Dach geplant, so dass auf der Dachfläche Maß-

nahmen zur Retention des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen werden können.

Durch die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie der Dachbegrünung werden die Ziele und Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser zum Erhalt des potenziell naturnahen Wasserhaushaltes weitestgehend erfüllt. Der Nachweis der Mengenbewirtschaftung nach A-RW 1 mit der Bewertung der Wasserhaushaltsbilanz ist damit nicht erforderlich.

Durch die Landeseisenbahnverwaltung wird darauf hingewiesen, dass Oberflächen- und Abwässer nicht in das Gleisbett eingeleitet werden dürfen und auch sonstige Inanspruchnahmen des Bahngeländes, sofern nicht vereinbart, auszuschließen sind.

### **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.

### **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. Bei der geplanten Gebäudetypologie wird davon ausgegangen, dass dieses gem. den Richtwerten für den Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt 405 eine geringe Gefahr der Brandausbreitung aufweist. Die vorgesehene Nutzung kann einer Gewerbegebietstypologie zugeordnet werden, wodurch bei einer nutzungstypischen Geschossfläche ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h unterstellt werden kann. Aus dem Trinkwassernetz können aus der Trinkwasserleitung mit dem Querschnitt DN 100 in der Bahnhofstraße aus den Hydranten südlich des Plangeltungsbereiches bis zu 60 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden.

Für konkrete Planvorhaben bedeutet dies, dass bei entsprechendem Bedarf im Rahmen der Vorhabenplanung und im Zuge der Baugenehmigung, Maßnahmen durch die Gemeinde, durch die der Maximalbedarf von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden kann, getroffen werden müssen. Hierzu ist die Gemeinde berechtigt, in Ausnahmefällen Absprachen mit dem Vorhabenträger vorzunehmen, so dass dieser durch technische Maßnahmen einen Teil der Grundversorgung sicherstellen kann.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist sicherzustellen, dass die Entfernung zur ersten Löschwasserentnahmestelle maximal 75 m zur Grundstückszufahrt nicht überschreiten darf.

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass für Ladeinfrastrukturen in Tiefgaragen ein zentraler



US-Schalter außerhalb der Tiefgarage vorgesehen werden sollte.

#### **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.

#### **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.

#### **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 einen konzessionierten Anbieter sichergestellt.

## **8 Immissionen**

Da es sich bei dem Vorhaben um eine mischgebietstypische Nutzung durch Ausbau der vorhandenen Büronutzungen handelt, sind keine Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die Umgebung zu erwarten.

Aus dem Ursprungsplan werden die schalltechnischen Festsetzungen für das Plangebiet zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt, die den östlichen Geltungsbereich betreffen. Durch diese werden die Anforderungen an den passiven Schallschutz der betroffenen Gebäudefronten geregelt.

Aufgrund der Lage geht die Gemeinde daher davon aus, dass keine vom Ursprungsplan abweichenden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig sind.

Durch die Landeseisenbahnverwaltung wird darauf hingewiesen, dass Forderungen der Grundstückseigentümer\*innen und-nutzer\*innen hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Bahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) ausgeschlossen sind. Dies gilt auch für etwaige Rechtsnachfolger\*innen der Eigentümer. Des Weiteren dürfen von planungsrechtlich ermöglichten Baumaßnahmen keine Einwirkungen auf das vorhandene Trogbauwerk der AKN-Bahnanlage ausgehen, ein entsprechender Nachweis ist durch einen vom Eisenbahn-Bundesamt zugelassenen Ingenieur bei der Landeseisenbahnverwaltung zur eisenbahntechnischen Prüfung vorzulegen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Oberflächen- und Abwässer nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden dürfen. Zum Schutz der Gleisanlagen und hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen wird auf Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes des Landes Schleswig-Holstein hingewiesen.

Die AKN-Eisenbahn AG weist darauf hin, dass sie für keinerlei Schäden haftet, die sich aus der Art des Eisenbahnverkehrs ergeben. Forderungen wegen der vom Schienenverkehr verursachten Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche sowie sonstige in den gesetzlichen Vorschriften behandelte Auswirkungen können nicht geltend gemacht werden.

## 9 Denkmalschutz, Altlasten, Kampfmittel und Bodenordnung

### 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.

### Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### Kampfmittel

Kampfmittel sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig.

## 10 Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in ha
Mischgebietsfläche	0,54 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,54ha</b>

## 11 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg keine Kosten für das Planverfahren. Die Kosten werden durch die Planungsbegünstigten getragen.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 28.02.23 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 29. März 2023



Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Die Bürgermeisterin

.....  
(Die Bürgermeisterin)