

Begründung
Bebauungsplan Nr. 78
„Waldschneise-Ost“
4. Änderung

der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet nördlich der Straße Waldschneise –
südlich und westlich der Bebauung An der Alsterquelle –
östlich der Bebauung Waldschneise 17-21 - einschl. des Grundstückes Norderstedter Straße 50
im Ortsteil Henstedt Rhen



September 2022

Inhalt

1. Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren	2
1.2 Plangeltungsbereich und Bestand	3
1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben – Flächennutzungsplan	3
2. Anlass und Ziele	4
3. Städtebauliche Begründung	4
3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung	5
3.2 Ökologische Belange und Aussagen zum Artenschutz	6
3.3 Erschließung	8
3.4 Vorbeugender Brandschutz	8
4. Kosten	9

1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in der Sitzung 34/2018-2023 am 18.10.2021 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldschneise-Ost“ (Anpassung der Grundfläche) aufzustellen. Der Ursprungsplan Nr. 78 ist seit dem Jahr 1999 rechtskräftig.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde.

Als Plangrundlage dient die Karte des Amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) 2020.

Die Änderung wird gemäß Beschluss des Planungs- und Bauausschusses am 18.10.2021 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. 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.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB möglich Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen und die zu erwartenden Eingriffe darzustellen. Dies erfolgt unter Punkt 3.2 „Ökologische Belange und Aussagen zum Artenschutz“.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 werden lediglich geringfügige Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommen. Sie erfolgen in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B). Die sonstigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 4. Änderung unverändert. In der vorliegenden Begründung wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

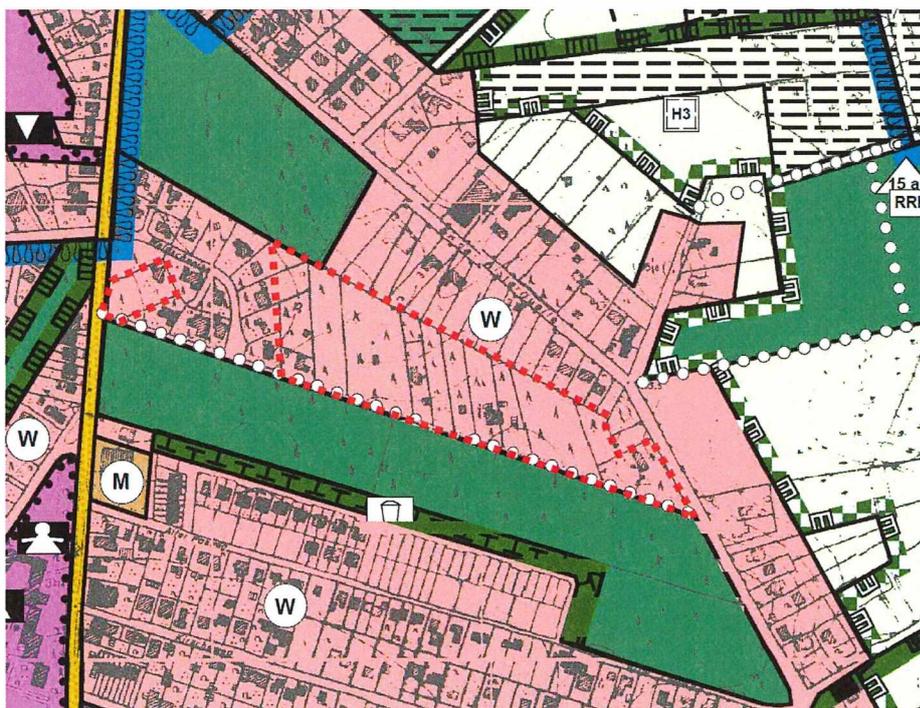
1.2 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Planänderungsbereich befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Rhen, südlich und westlich der Bebauung „An der Alsterquelle“. Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 3,2 ha und umfasst 14 Grundstücke, die über die Straßen „Waldschneise“ sowie „An der Alsterquelle“ erschlossen werden. Das Grundstück Norderstedter Straße 50 liegt ebenfalls im Geltungsbereich und ist über die Norderstedter Straße erschlossen.

Der Planänderungsbereich befindet sich in einem stark durchgrüntem Einfamilienhausgebiet, das im Süden an ein Waldgebiet grenzt. Alle Grundstücke sind bereits bebaut und in der näheren Umgebung sind keine Baulücken vorhanden.

1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben – Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahr 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 4. Änderung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.



2. Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist das Interesse der Grundstückseigentümer an einer höheren Ausnutzung innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Änderung einiger Gestaltungsvorschriften.

Der Ursprungsplan sieht die Bebaubarkeit für den Geltungsbereich bereits vor. Die festgesetzte Grundfläche von 120 bzw. 150 m² soll auf 220 m² erhöht werden und die textlichen Festsetzungen in Bezug auf die Bauart, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten und hinsichtlich einiger Gestaltungsvorschriften angepasst werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 (rechtskräftig seit dem 12.01.2012) wurde die Grundfläche für vier Grundstücke, die sich westlich des Geltungsbereiches für die 4. Änderung des Bebauungsplanes befinden (Waldschneise 25 A+B – 29), bereits auf 220 m² erhöht.

Mit der 4. Änderung werden somit folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 120 bzw. 150 m² auf 220 m²,
- Einzel- und Doppelhäuser – als zulässige Bauart,
- max. zwei Wohneinheiten – als höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden,
- Erweiterung der vorhandenen Baugrenzen um 4,50 m in nördliche Richtung,
- artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz sowie die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Lebensraumansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine Ausweisung von Reinen Wohngebieten, entsprechend der vorhandenen Bauart an der Waldschneise in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, angestrebt. Dabei war insbesondere die städtebauliche Ordnung dieses Gebietes, bezogen auf die Erschließung und die Waldabstandsflächen, zu berücksichtigen.

Mit der 4. Änderung wird diesem Ziel weiterhin entsprochen.

3. Städtebauliche Begründung

Mit dem Ziel zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen, nimmt die vorliegende 4. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der Nutzung vor. Außerdem werden neben Einzel- auch Doppelhäuser und statt einer Wohneinheit zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zugelassen.

Die Art der Nutzung, als wesentlicher Grundzug der Planung, bleibt unverändert. Gleiches gilt für die sonstigen textlichen Festsetzungen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan Nr. 78 verwiesen.

3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung

Es wird eine offene und eingeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und einer Satteldachneigung von 28° - 45° festgesetzt, sodass sich die zukünftige Bebauung an den benachbarten Bestand anpasst und eine störende Wirkung vermieden wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Wegen der vorgesehenen Nachverdichtung werden die Baufelder angepasst, die aus der Ursprungsplanung als einzelne, grundstücksbezogene Baufelder bestehen, sodass eine geordnete Bebauung auf den Flurstücken ermöglicht wird.

Durch Festsetzung der maximalen Grundfläche von 220 m² je Gebäude wird das Maß der Nutzung gegenüber dem Ursprungsplan um ca. ein Drittel erhöht und damit Einzel- und Doppelhäuser planungsrechtlich ermöglicht.

Städtebauliches Ziel des Ursprungsplanes war auch die Freihaltung und Sicherung eines 30 m breiten Waldschutzstreifens von weiterer baulicher Entwicklung und Inanspruchnahme.

Der Waldabstand ist in der Planzeichnung durch eine Umgrenzungslinie dargestellt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen 5.2 und 5.5 des Ursprungsplanes werden geändert, um insbesondere energetischen Gesichtspunkten zu genügen.

So darf die Farbe der Dacheindeckung (Ziffer 5.2) zukünftig auch in schwarz oder anthrazit ausgeführt werden, um bei der Verwendung von dunklen Solar- oder Photovoltaikerelementen ein einheitliches Gesamtbild zu erzeugen.

Die Giebelstellung, wie ursprünglich vorgeschrieben (Ziffer 5.5), gilt nicht für die 4. Änderung. Damit ist nun auch eine andere Gebäudestellung (Dachfläche nach Süden ausgerichtet) zulässig, um den Wirkungsgrad von Solar- und Photovoltaikerelementen zu vergrößern.

Die gestalterischen Festsetzungen werden zudem um Ziffer 5.6 ergänzt. So sind Dächer von geschlossenen Kleingaragen, Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.

3.2 Ökologische Belange und Aussagen zum Artenschutz

Auf der Grundlage der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, unabhängig von der im vorliegenden Planfall wegen des beschleunigten Verfahrens nicht eintretenden naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Die Abschätzung relevanter Artvorkommen erfolgt anhand ihrer Lebensraumsprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

Artenschutz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 78 „Waldschneise Ost“ umfasst ein Teilgebiet des Ursprungsbebauungsplanes, mit welchem u.a. im Bereich der Straße „Waldschneise“ die Entwicklung eines reinen Wohngebietes unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baumbestandes mit vergleichsweise geringfügigen Gebäudegrößen festgesetzt wurde. Die Grundstücke der 4. Änderung sind gegenwärtig bebaut. An Gehölzen sind heute lediglich wenige jüngere unbedeutende Bestände auf den bebauten Grundstücken anzutreffen.

Aufgrund fehlender bedeutender Habitatstrukturen und einer relativen Strukturarmut kommt den Grundstücken eine nur mäßige naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen. Bedeutende Gewässer, die potenzielle Lebensstätte von Amphibien wären, sind innerhalb des Planänderungsbereiches nicht vorhanden.

Südlich der Straße „Waldschneise“ sowie weiter nördlich, grenzen die für den Ortsteil Rhen typischen Fichten dominierten Nadelwaldflächen an, die aufgrund ihrer Bestockungsart, der Flächengröße und der erkennbaren Entwicklung als Waldflächen im Sinne des § 2 (1) Landeswaldgesetzes einzustufen sind. Ein entsprechender 30 m breiter gesetzlicher Waldschutzstreifen ist hier bei der Bebauung zu berücksichtigen. Aus Sicht des Naturschutzes sind diese, in die Landschaft eingelagerten Waldbestände, bedeutende Rückzugsgebiete für eine Vielzahl von Tieren und trotz der vergleichsweise artenarmen Ausstattung insgesamt von höherer Bedeutung.

Angesichts der aktuellen Biotop- und Habitatstrukturen, der Lage im Siedlungszusammenhang und der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen, ist für die Belange des Artenschutzes davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist.
- im Umfeld der Grundstücke potenziell mit einem Vorkommen von streng geschützten Fledermäusen – als Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu rechnen ist. Zu den relativ häufigen Fledermausarten zählen z.B. die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus als typische Siedlungsvertreter. Fledermäuse nutzen je nach Jahreszeit und Aktivität unterschiedliche Teilhabitate. Aufgrund fehlender Quartiersmöglichkeiten ist das Plangebiet selbst lediglich als Jagdhabitat für die potenziell vorkommenden Fledermausarten von mittlerer Bedeutung.
- der Geltungsbereich für alle weiteren Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten ausschließlich ein Vorkommen von (weitestgehend) ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen ist. Alle europäischen Vogelarten sind – soweit nicht streng geschützt – besonders geschützt. Geeignete Bruthabitate stellen der gärtnerische Gehölzbaumbestand als Nistplatz der Baumfrei- und Nischenbrüter sowie Sträucher und Hecken für Gebüschfreibrüter dar. Zudem sind sonstige typische Vertreter der Siedlungsbereiche zu erwarten (ggf. auf Gebäudebrüter).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die überplanten Grundstücke an der „Waldschneise“ soll anhand der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 die Möglichkeit zur Vergrößerung der Gebäudekörper auf den recht großen Grundstücken geschaffen werden. Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes resultierende bauliche Veränderungen sind lediglich innerhalb der festgesetzten Baufelder zu erwarten.

Die umliegenden Waldflächen bleiben unangetastet und die gesetzlichen Anforderungen an den Waldschutzabstand werden erfüllt.

Vor diesem Hintergrund und der geringen Habitateignung des Plangebietes für artenschutzrechtlich relevante Arten ist festzustellen, dass keine Betroffenheiten bestehen und somit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNatSchG eintreten und die diesbezüglichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft das Tötungs- und Störungsverbot sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie den Verlust der ökologischen Funktion von Fortplanungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

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

Eingriffsermittlung

Die Grundstücke des Plangeltungsbereiches sind überwiegend bebaut, der Ursprungsplan wurde im Jahr 1999 als Satzung beschlossen.

Bereits die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 hat für die Grundstücke der Waldschneise Nr. 25 bis Nr. 29 die maximale Grundfläche von 120 bzw. 150 m² auf 220 m² je Grundstück angehoben. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes soll nun die Ausnutzung auf 220 m² je Grundstück für den gesamten Plangeltungsbereich erhöht werden. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 120 m² bzw. 150 m² auf 220 m² für alle Grundstücke ist mit einer zusätzlichen Versiegelung zu rechnen, die jedoch, aufgrund der Festsetzung von Baugrenzen und der Größe der Grundstücke, als geringfügig eingeschätzt wird.

Die weiteren zu erwartenden Eingriffe, bezogen auf die ökologischen Belange und den Artenschutz, wurden im oberen Abschnitt hinreichend erläutert.

3.3 Erschließung

Die Grundstücke sind über die „Waldschneise“ sowie über die Straße „An der Alsterquelle“ erschlossen. Das Grundstück Norderstedter Straße 50 liegt ebenfalls im Geltungsbereich und ist über die Norderstedter Straße erschlossen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze, zwischen der Wendeanlage der „Waldschneise“ im Westen, bis zur Anbindung an die öffentliche Straße „An der Alsterquelle“ im Osten, wird – wie schon im Ursprungsplan und in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 – ein 4,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Erschließung ist damit gesichert.

Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, wobei die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu berücksichtigen ist.

3.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten sichergestellt.

Gebäude dürfen auf Grundstücken nur errichtet werden, wenn diese an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erschlossen sind.

Für die Feuerwehr ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang herzustellen zu Gebäuden, deren zweiter bauaufsichtlicher Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Feuerwehrleitern) führt und zu rückwärtigen Gebäuden.

Für die Feuerwehr ist eine Zu- oder Durchfahrt für Hubrettungsfahrzeuge zu schaffen, wenn die Oberkante der Brüstung von Fenstern oder Stellen, die als zweiter bauaufsichtlicher Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr dienen, höher 8,00 m über Gelände liegt (Fußbodenhöhe i. d. R. 7,00 m über Gelände), wenn Gebäude, ganz oder mit Teilen, mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Die Zu- oder Durchfahrten müssen zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen führen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Tragfähigkeit, Breiten, Höhen, Kurven, Neigungen, Freihaltung, Kennzeichnung usw. von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen auf Grundstücken können gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw)¹ von der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz festgelegt werden. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 (4)) und außerdem ist die DIN 14090: Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen.

Für Gebäude, die mit einem Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind Feuerwehrezufahrten gemäß Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr anzuordnen.

4. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 27.09.2022 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 30.11.2022



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Die Bürgermeisterin

.....
(Die Bürgermeisterin)