

# Begründung

zum

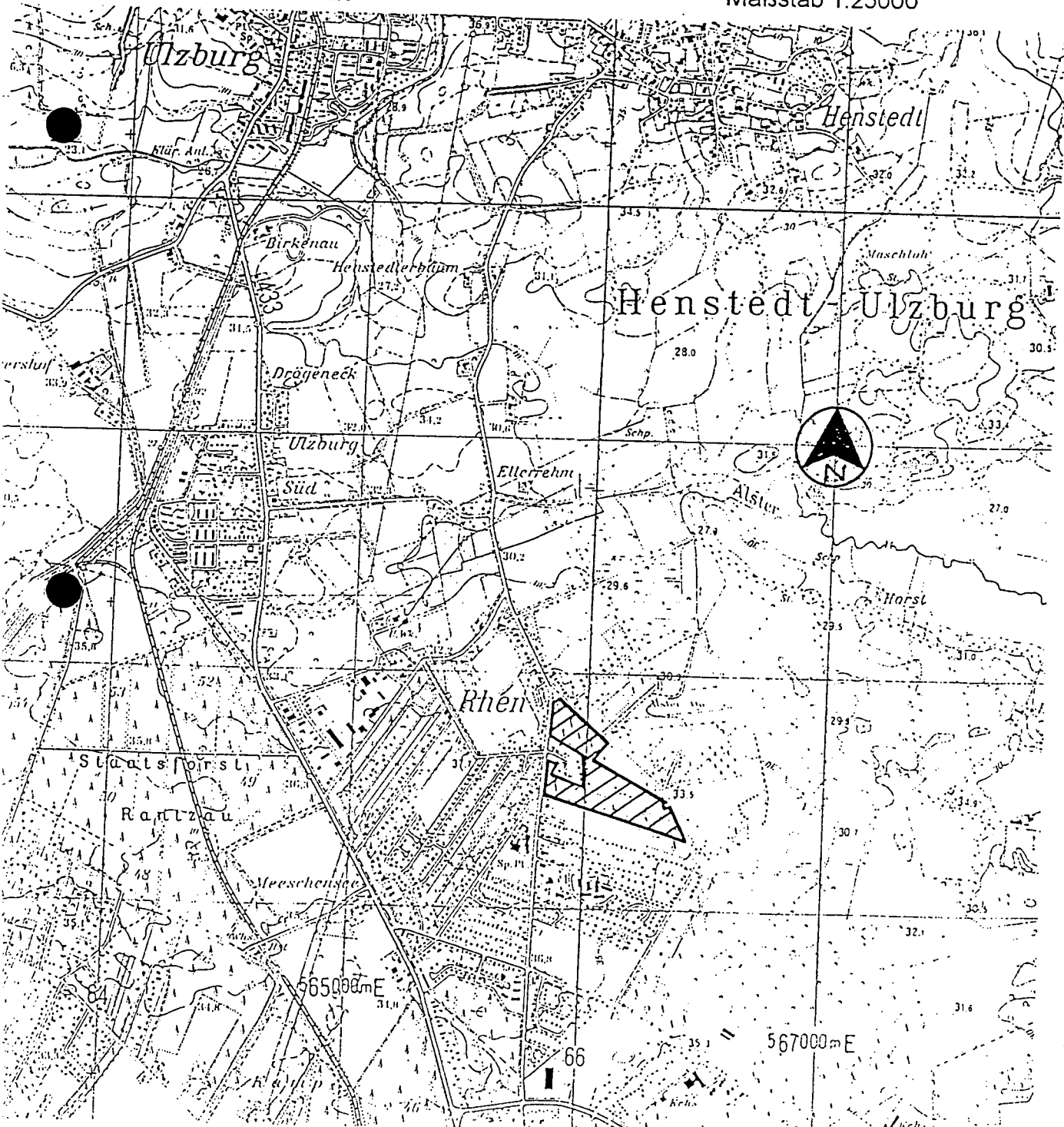
Bebauungsplan Nr. 78

"Waldschneise-Ost"

der Gemeinde Henstedt - Ulzburg

Übersichtsskizze

Maßstab 1:25000



12.05.1998

# BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

## **Inhalt:**

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Lage des Gebietes / Plangeltungsbereich**
3. **Hintergrund / Erfordernis der Planaufstellung**
4. **Planungsziele**
5. **Bebauung, Art und Maß der Nutzung**
6. **Städtebauliche Daten**
7. **Gestaltung**
8. **Grünordnung**
9. **Verkehrerschließung**
10. **Bodenordnung**
11. **Ver- und Entsorgung**
12. **Kosten**

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung hat am 21.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldschneise-Ost" für das Gebiet östlich der Norderstedter Straße und der Bebauung an der Waldschneise - südlich der Straße bzw. der Bebauung an der Straße An der Alsterquelle - und nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69 "Alter Postweg" beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108, 3113)
- Investitions-Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions-Erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein vom 11.07.1994 (GOVBl. Schl.-H. S. 321)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 16.06.1993 (GOVBl. Schl.-H. S. 215)

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage (Maßstab 1 : 1000) des Vermessungsbüros Grob-Teetzmann-Sprick, Ahrensburg.

## 2. Lage des Gebietes/Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Rhen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg und umfaßt die Flächen östlich der Norderstedter Straße und der Bebauung an der Waldschneise - südlich der Straße bzw. der Bebauung an der Straße An der Alsterquelle und nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 69 "Alter Postweg". Das Gebiet ist insbesondere gekennzeichnet durch Waldflächen im nördlichen und südlichen Bereich und dem stark durchgrüneten mittleren Bereich, der bereits Bebauung aufweist. Die Waldfläche ist insbesondere im südlichen Bereich sowohl ökologisch wie auch vom Landschaftsbild her von schlechter Qualität.

Durch den festgesetzten Plangeltungsbereich werden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 8 Henstedt "Gelände Nörthen" überplant. Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 78 "Waldschneise-Ost" werden die betreffenden Flurstücke 17/31 und 17/20 der Flur 4 Gemarkung Henstedt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Henstedt "Gelände Nörthen" herausgenommen.

Die Flächen dieses Bebauungsplanes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1982 als "Flächen für Forstwirtschaft" dargestellt. Auch im Landschaftsplan sind für diesen Bereich Waldflächen ausgewiesen. Die Gemeinde ist sich bewußt, daß diese Bauleitplanung von diesen Darstellungen abweicht. In der Abwägung der Belange "dringender Wohnbedarf der Bevölke-

zung" und "Ökologie" erhält vor dem spezifischen Planungshintergrund (siehe Punkt 3) der Wohnbedarf den Vorrang.

Der Flächennutzungsplan wird, da das Verfahren nach dem BauGBMaßnahmenG durchgeführt wird, im Wege der Berichtigung angepaßt. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes, die am 05.07.1994 von der Gemeindevertretung beschlossen wurde, werden diese Entwicklungen berücksichtigt.

### **3. Hintergrund/Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg vertrat bisher die Rechtsauffassung, daß der Bereich Waldschneise, östlicher Teil, als Außenbereich - Flächen für die Forstwirtschaft - anzusehen ist, in dem über das vorhandene Maß hinaus eine weitere Bebauung nicht erfolgen kann. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan für diesen Teil wurden am 30.11.1982 (Datum der Rechtskraft) festgelegt. Aus diesem Grunde wurde bei Bauantragsstellungen, die wesentliche Veränderungen in der baulichen Substanz zum Ziel hatten, das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Durch Urteil des Verwaltungsgerichtes Schleswig wurde nunmehr - nachdem die Forstbehörde ihre ursprünglichen Bedenken zurückgestellt hatte - der Kreis verpflichtet, eine Baugenehmigung für einen Neubau zu erteilen. Ein weiteres Bauvorhaben wurde auf der Grundlage dieses Urteils ebenfalls genehmigt. Das Gericht kam zu der Ansicht, daß eine Splittersiedlung nicht zu entstehen droht, sondern bereits existiert. Damit ist die Planungsabsicht der Gemeinde gefährdet. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der gemeindlichen Ziele ist notwendig.

### **4. Planungsziele**

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der Forstflächen
- Sicherung einer geordneten Bebauung auf der Grundlage des vorhandenen Bestandes und die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

### **5. Bebauung, Art und Maß der Nutzung**

Die Bereiche im Norden und Süden werden als Flächen für Wald festgesetzt. Durch den derzeitigen Zuschnitt und die Größe der Flächen ist eine wirtschaftliche forstliche Nutzung nicht möglich. Der derzeitige Nadelholzbestand ist nach der Aufarbeitung von Windwurf/Käferholz und einer Durchforstung sehr lückenhaft und daher sowohl ökologisch wie auch vom Landschaftsbild her von geringer Qualität. Diese Flächen sollen abschnittsweise mit einheimischen Gehölzen aufgeforstet werden.

Die Fläche im mittleren Bereich erhält eine Festsetzung als reines Wohngebiet (WR). Wegen des erforderlichen Schutzabstandes ist eine Bebauung erst ab einer Entfernung von 30 m vom südlich gelegenen Waldrand möglich. Auf frei-

en Grundstücken besteht hoher Baumbestand. Die ersten während der letzten Kriegsjahre und danach entstandenen Häuser entsprechen den zu jener Zeit üblichen geringen überbauten Grund- und Geschoßflächen. Die Tendenz zu immer größeren Baukörpern ist auch hier zu erkennen. Um diese Entwicklung zu steuern und um den Charakter des Gebietes zu erhalten, wird eine restriktive, im Vergleich zur Grundstücksgröße geringe überbaubare Grundfläche festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation und der Zielsetzung der Gemeinde nur eine geringfügige Bebauung zu ermöglichen, ist die Festsetzung von Einzelhäusern mit einem Geschoß plus ausgebautem Dachgeschoß und lediglich einer Wohneinheit erforderlich. Eine größere (mehr als 14) Anzahl von Wohneinheiten würde auch eine entsprechende infrastrukturelle Belastung nach sich ziehen und wird von der Gemeinde für dieses Gebiet nicht gewünscht. Alle Stellflächen für Fahrzeuge sind auf den Grundstücken selbst bereitzustellen. Entsprechendes gilt für das Grundstück im Westen des Plangebietes, das vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Henstedt "Gelände Nörthen" fast gänzlich umschlossen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

## 6. Städtebauliche Daten

Der Planbereich, in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 12,1 ha. Hiervon entfallen auf:

|                       |         |    |
|-----------------------|---------|----|
| Wohngebiete (WR + WA) | ca. 3,6 | ha |
| davon private Gärten  | 1,8     | ha |
| Waldflächen           | ca. 8,5 | ha |

Durch die Überplanung dieses Gebietes ergibt sich die Möglichkeit, zu den vorhandenen acht Wohneinheiten sechs neue Wohneinheiten zu erstellen. Damit ergibt sich eine Gesamtzahl von 14 WE.

## 7. Gestaltung

Die Gestaltung der Gebäude erfordert besondere Beachtung sowohl im Hinblick auf den städtebaulichen Gesamteindruck, der diesen Bereich als zusammengehörige Einheit betonen soll und gleichzeitig für einzelne Gebäude genügend Gestaltungsfreiheit läßt, wie auch die Einbindung an die vorhandene bzw. umgebende Bebauung und die Grün- und Waldflächen.

Gebäudebezogen werden Festsetzungen getroffen bezüglich der Dachform und der Dachneigung, Material und Farbe von Dachpfannen und Fassaden. Diesen Gestaltungskriterien sind auch Nebenanlagen unterzuordnen; Garagen und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.

Die Sockelhöhe der Häuser darf 0,3 m über der gewachsenen Geländeoberkante nicht überschreiten. Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Zufahrten, Stellplätze und Außensitzbereiche soll sich auf

das unbedingt erforderliche Maß beschränken. Befestigungen für Zufahrten und Stellplätze, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, sind unzulässig. Die Einfriedung der Grundstücke zur Verkehrsfläche soll nur mit lebenden Hecken, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendraht- oder Holzlattenzaun bis 0,9 m Höhe, erfolgen.

## 8. Grünordnung

### a) Ziele

Ziele der Grünordnung sind insbesondere

- die Sicherung der Waldflächen und deren ökologische Aufwertung durch eine Bestockung/Wiederaufforstung mit heimischen Laubgehölzen;
- die Bereitstellung von einer Fläche zur Ersatzaufforstung gem. § 12 Landeswaldgesetz die noch nicht Wald ist, sowie
- die ökologische Aufwertung der vorhandenen Wald- und Grünflächen im Bebauungsplangebiet;
- der Erhalt der privaten Gärten im vorhandenen Charakter:  
Die relativ großen Grundstücke im Wohngebiet sollen stark durchgrünt werden bzw. bleiben; dazu dienen einerseits eine Sicherung des Bestandes und andererseits Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens und die
- Versickerung des gesamten anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken selbst (Eingriffsminimierung);
- Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und Angabe der überbaubaren Grundfläche.

### b) Bestand

Die Gesamtfläche der ausgewiesenen Wohnbaugebiete beträgt ca. 3,6 ha. Von dieser Fläche sind zur Zeit ca. 1.200 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen überdeckt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit noch auf allen Grundstücken durch die Einleitung in Hauskläranlagen und Sammelgruben. Diese Anlagen sind größtenteils veraltet und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Durch Undichtigkeiten kommt es zur Versickerung ungeklärter Abwässer. Dies ist der Grund für die schlechte Qualität des Trinkwassers, das derzeit durch Brunnen auf den Grundstücken entnommen wird. Das Landschaftsbild wird geprägt durch Waldflächen im nördlichen und südlichen Bereich, während die Waldfläche im mittleren Bereich durch die schon vorhandene Bebauung nur noch in Resten besteht. Die Fichtenmonokultur ist als forstwirtschaftliche Nutzholzpflanzung entstanden und entspricht nicht dem standortgerechten Wuchspotential. Der südliche Waldstreifen ist darüber hinaus durch die Aufarbeitung von Windwurf- und Käferholz und

damit verbundener Auslichtung lückenhaft im Bestand. Dadurch, daß Anwohner Wege abkürzen oder den Wald zur Naherholung nutzen, verlaufen Fußpfade durch die Flächen. Kinder nutzen den Wald als Abenteuerspielplatz, wiederholt wurde schon Müll wild abgekippt. Wegen der isolierten Lage (Umgebung von Wohnbebauung) ist die Vernetzung mit einem großflächigen Biotopverbundsystem nicht gegeben. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15 a LNatSchG sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vorhanden.

#### c) Eingriff

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit zur Schaffung von 6 zusätzlichen Einfamilienhäusern mit je 1 Wohneinheit eröffnet. Die mögliche überbaubare Fläche insgesamt (einschließlich Nebenanlagen) beträgt ca. 2.925 m<sup>2</sup>, das entspricht einem Plus von 1.800 m<sup>2</sup> gegenüber dem Ist-Zustand. Für diesen Eingriff (1.800 m<sup>2</sup>) ist ein Ausgleich zu schaffen. Der Eingriff wird durch die Festlegung von einer Wohneinheit/Haus und Grundstück und relativ geringen überbaubaren Flächen minimiert. Durch den Anschluß aller Wohneinheiten an die öffentliche Trinkwasserversorgung wird eine Verbesserung der Trinkwasserqualität für die Anwohner erreicht. Die Güte des Grundwassers erhöht sich dadurch, daß kein ungereinigtes Schmutzwasser mehr in den Boden eindringt. Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Die Beeinträchtigung des Gebietes durch Schall- und Abgasimmissionen von Verkehr und Heizungsanlagen, die durch die zusätzlich möglichen 6 Wohneinheiten hervorgerufen werden, ist insgesamt unerheblich. Das Landeswaldgesetz (§ 12 Abs. 2 und § 32 Abs. LWG GVOBl. Seite 438 vom 11.08.1994) verpflichtet den Verursacher bei Umwandlung von Wald eine Ersatzaufforstung auf Flächen, die nicht Wald sind und dem umzuwandelnden Wald nach Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig sind oder werden können (Ersatzaufforstung) vorzunehmen und sieht eine 30 m Schutzzone zwischen baulichen Anlagen und Waldflächen vor.

Das Landschaftsbild wird dadurch verändert. Durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken ist eine ökologische Aufwertung und die Vernetzung der nördlichen und südlichen Waldflächen anzustreben.

#### d) Ausgleich und Ergebnis

Wegen der Bodenversiegelung durch zusätzliche Überbauung (plus max. 1.800 m<sup>2</sup>) wird ein Ausgleich erforderlich. Dieser Ausgleich wird erreicht mit Hilfe der Umwandlung von 8,5 ha Waldfläche minderer ökologischer Güte in Waldfläche höherer Güte durch Wiederaufforstung mit standortgerechten Laub-Misch-Wald-Gehölzen. Die Gemeinde ist bemüht, die Waldflächen im Plangebiet Waldschneise in ihren Besitz zu bringen. Sobald dies geschehen ist, wird die sie die Aufforstung veranlassen.

Zur Erfüllung der Forderung der Forstbehörde, eine Ersatzaufforstung vorzunehmen, wird das Flurstück 2/5 Flur 2 Gemarkung Kaden im Gemeindegebiet Kisdorf aufgeforstet. Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist im Besitz dieser Fläche und diese erfüllt die Voraussetzungen gem. § 12 Landeswaldgesetz. Das Gebiet ist ca. 4 ha groß und damit ausreichend.

Die Belange der Wasserver- und -entsorgung, der Oberflächenwasserversicherung und Grundwasseranreicherung werden verbessert.

Das Kleinklima, das Landschaftsbild und Fauna und Flora werden durch die Wiederaufforstung mit standortgerechtem Laub-Misch-Wald angereichert und verbessert.

Die Begrünung der privaten Wohnbauflächen, z.B. die Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit Hecken und Bindungen für die Bepflanzung, wirken als Trittstein-Biotop und fördern die Vernetzung der nördlichen und südlichen Waldflächen.

Im Gesamtergebnis wird nicht nur ein Ausgleich, sondern eine Verbesserung der ökologischen Bilanz für das Plangebiet erreicht.

## **9. Verkehrserschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Straßen Waldschneise und An der Alsterquelle. Für die dazwischenliegenden Grundstücke wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über eine Breite von 4 m zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Der Weg erhält eine wassergebundene Decke mit zwei Ausweichstellen auf der Gesamtlänge von 450 m.

Die Bereitstellung der benötigten Flächen für Stellplätze und Garagen erfolgt auf den Grundstücken. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind im Straßenraum der Straßen Waldschneise und An der Alsterquelle vorhanden.

Die Erschließung des westlichen Wohnbaugrundstückes (WA-Gebiet) erfolgt über die Norderstedter Straße.

## **10. Bodenordnung**

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes über die angestrebte Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muß von der Möglichkeit des § 45 ff. bzw. 85 ff. Baugesetzbuch Gebrauch gemacht werden.

## **11. Ver- und Entsorgung**

### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlußzwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg. Das Leitungsnetz wird in dem Privatweg erstellt.

### **b) Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das neu zu erstellende Entwässerungsnetz in der Waldschneise. Es besteht ein Anschlußzwang für alle Grundstücke.



**c) Oberflächenentwässerung**

Das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. In Ausnahmefällen sind Versickerungsschächte zulässig.

**d) Gasversorgung**

Das Gebiet wird von den Hamburger Gaswerken mit Erdgas versorgt. Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

**e) Abfallentsorgung**

Die Grundstücke werden entsprechend der Ortssatzung an die Müllabfuhr der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt durch den Wegezweckverband des Kreises Segeberg.

**f) Feuerlöscheinrichtungen**

Das Feuerlöschwasser wird aus dem Rohrnetz der Wasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten entnommen.

Die Verlegung der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erfolgt am Nordrand des Anliegerweges. Damit wird sichergestellt, daß das Wurzelwerk der Bäume des südlichen Waldrandes geschont bleibt.

**12. Kosten**

Für die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Henstedt-Ulzburg voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

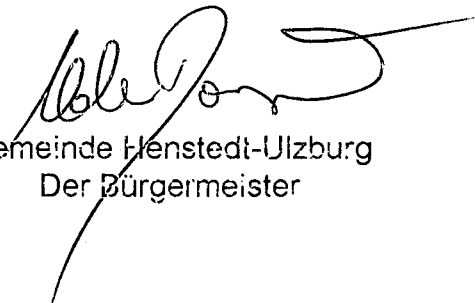
Durch den Bau der Leitungen für die Schmutzwasserentsorgung entstehen Kosten in Höhe von rd. 105.000,00 DM (Stand 1992), die im Rahmen einer Ablösevereinbarung von den Grundstückseigentümern zu bezahlen sind.

Für die Bereitstellung der notwendigen Ersatzaufforstungsfläche entstehen Kosten von ca. 60.000,00 DM in denen die Herstellungs-, Verwaltungs- und Vermessungskosten enthalten sind.

Die Gemeinde ist bemüht, die Flächen für die Forstumwandlungsmaßnahme in ihren Besitz zu bringen. Wenn dies geschehen ist, können die Kosten für die forstwirtschaftliche Detailplanung im einzelnen festgestellt werden.

Henstedt-Ulzburg, 21. Okt. 98



  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister