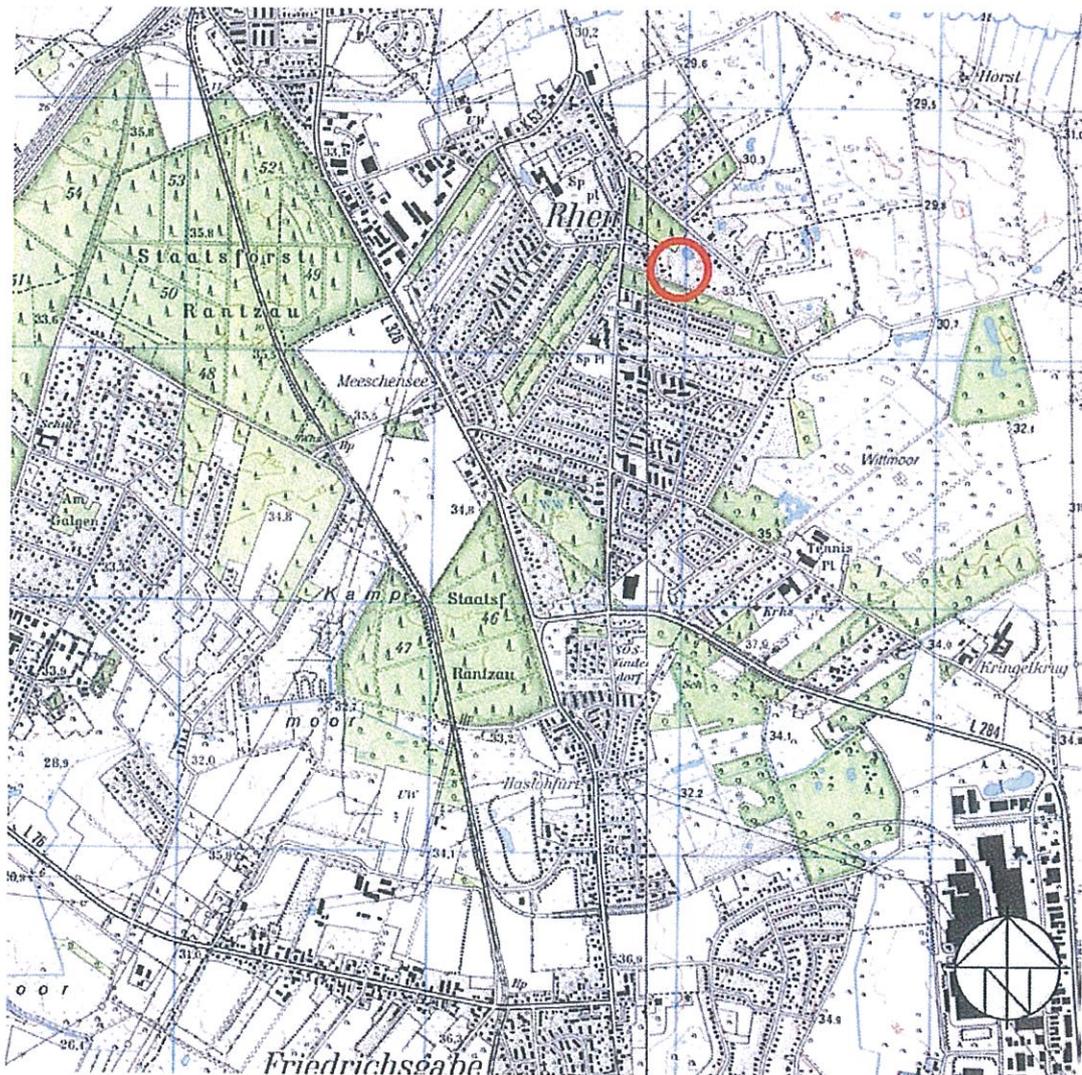


## BEGRÜNDUNG

# Bebauungsplan Nr. 78 "Waldschneise-Ost" 3. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

### Für das Gebiet:

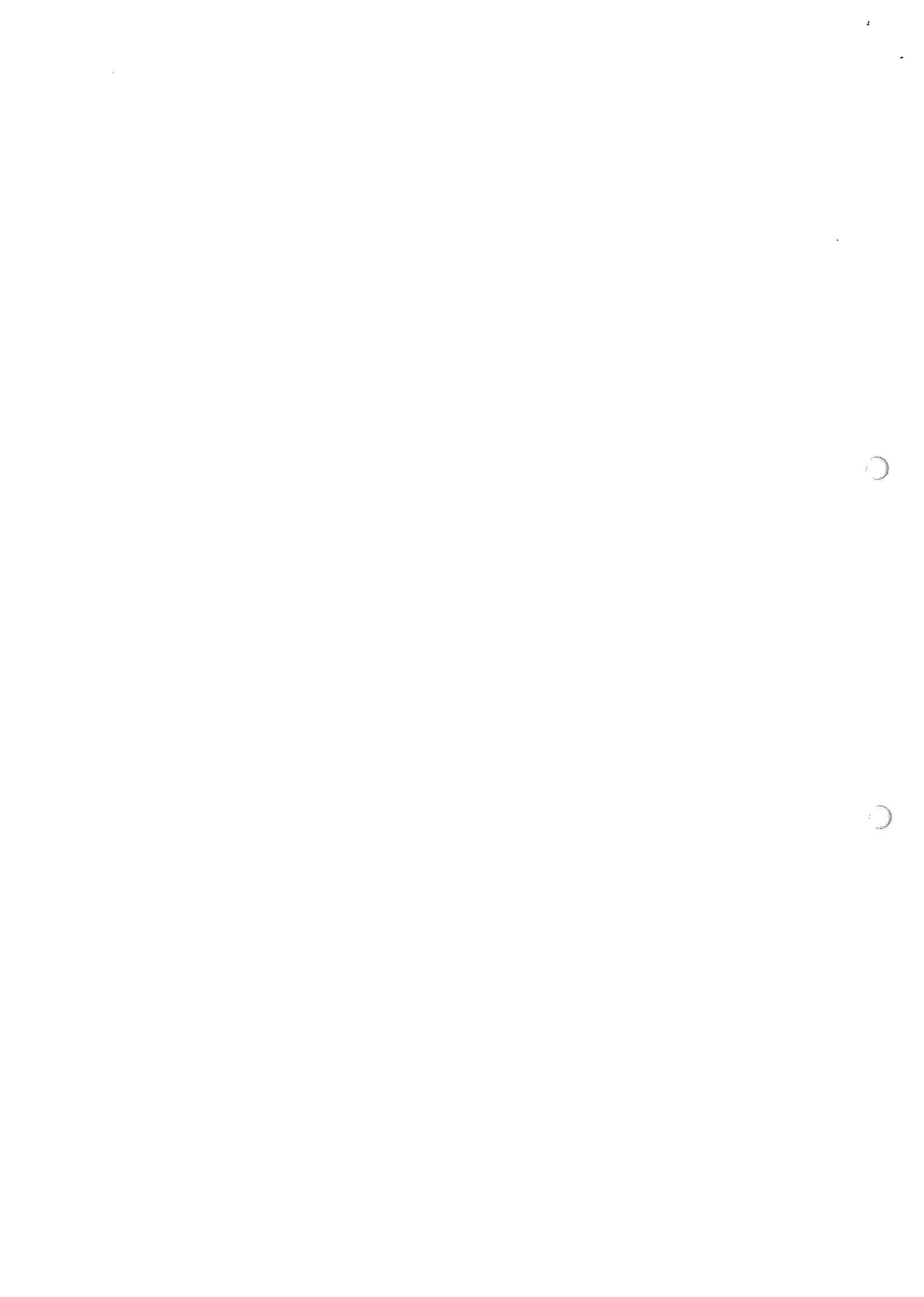
nördlich der Straße Waldschneise, südlich der Bebauung an der Alsterquelle, östlich der Wendeanlage der Waldschneise Nr. 21, westlich des Grundstückes Waldschneise Nr. 33 im Ortsteil Henstedt-Rhen



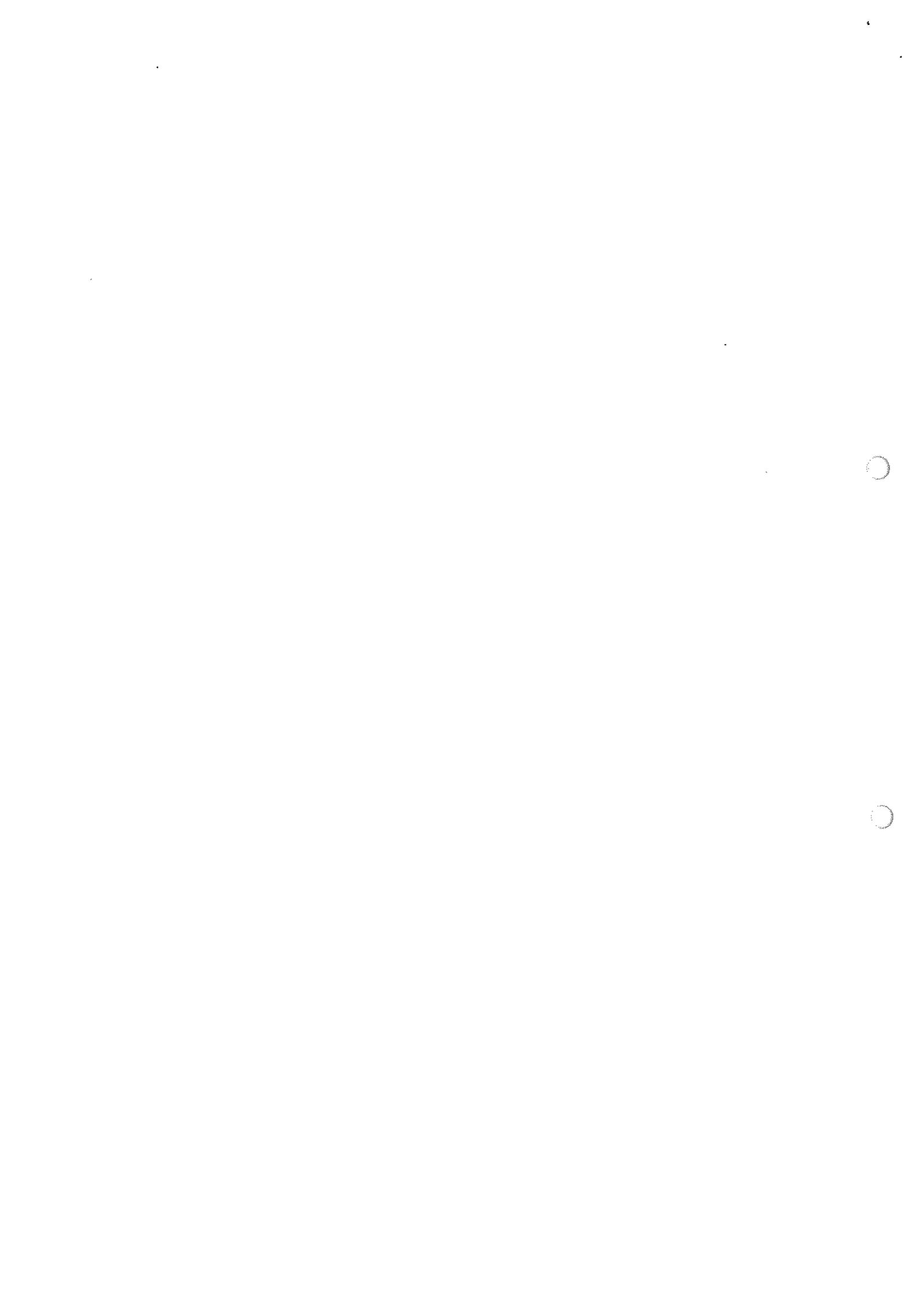
Endgültige Planfassung  
20.09.2011

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR  
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren .....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand.....	3
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben -Flächennutzungsplan- .....	4
<b>2 Anlass und Ziele.....</b>	<b>4</b>
<b>3 Städtebauliche Begründung.....</b>	<b>4</b>
3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung .....	4
3.2 Ökologische Belange und Aussagen zum Artenschutz .....	5
3.3 Erschließung.....	7
3.4 Vorbeugender Brandschutz .....	7
<b>4 Kosten.....</b>	<b>7</b>



## I Grundlagen

### I.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in der Sitzung am 07.02.2011 und am 11.04.2011 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Waldschneise-Ost“ aufzustellen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 78 ist rechtskräftig seit dem Jahr 1999.

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 liegen

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen zugrunde.

Als Plangrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand 2010.

Die Änderung wird gemäß Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses am 07.02.2011 und am 11.04.2011 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 3. 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 mögliche 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. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Mit der 3. 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 3. Änderung unverändert. In der vorliegenden Begründung wird nur auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

## 1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Die ökologischen Belange und Aussagen zum Artenschutz wurden durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt erarbeitet.

## 1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Planänderungsbereich befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteiles Rhen, südlich der Straße „An der Alsterquelle“. Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 1 ha und umfasst vier Grundstücke, die über die Waldschneise erschlossen werden.

Der Planänderungsbereich befindet sich in einem stark durchgrüntem Einfamilienhausgebiet das im Nordwesten und Süden an Waldgebiete grenzt. Von den vier, in Nord-Süd Richtung ausgerichteten, ca. 100 m tiefen Grundstücken sind zwei bereits bebaut. Weitere Baulücken sind in der näheren Nachbarschaft nicht mehr vorhanden.



#### **1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben -Flächennutzungsplan-**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

## **2 Anlass und Ziele**

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 ist das Interesse der Grundstückseigentümer an einer höheren Ausnutzung innerhalb der überbaubaren Flächen sowie Änderungen einiger Gestaltungsvorschriften.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht die Bebaubarkeit für den Geltungsbereich bereits vor. Lediglich die festgesetzte Grundfläche von 120 bzw. 150 qm soll auf 220 qm erhöht werden.

Mit der 3. Änderung werden somit folgende Planungsziele angestrebt:

- Ausweisung einer höheren zulässigen Grundfläche, um die Ausnutzbarkeit im Interesse einer innerörtlichen Nachverdichtung zu optimieren. Die zukünftige Bebauung wird sich dabei in die bestehenden überbaubaren Flächen einfügen.
- Abarbeitung ökologischen und der artenschutzrechtlichen Belange

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

Mit der 3. Änderung wird diesem Ziel weiterhin entsprochen.

## **3 Städtebauliche Begründung**

Mit dem Ziel zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen, nimmt die vorliegende 3. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Maßes der Nutzung vor.

Außerdem werden gestalterische Festsetzungen zur Gebäudeausrichtung und zur Farbe der Dacheindeckung geändert.

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

### **3.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gestaltung**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Trotz der vor-

gesehenen Nachverdichtung, bleiben die Baufelder aus der Ursprungsplanung als einzelne, grundstücksbezogene Baufelder bestehen, so dass eine geordnete Bebauung auf den inzwischen neu geschnittenen Flurstücken (17/54, 17/55, 17/56) ermöglicht wird.

Durch Festsetzung der maximalen Grundfläche von 220 qm 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 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 3. Änderung. Damit ist nun auch eine andere Gebäudestellung (Dachfläche nach Süden ausgerichtet) zulässig um den Wirkungsgrad von Solar- oder Photovoltaikerelementen zu vergrößern.

### **3.2 Ökologische Belange und Aussagen zum Artenschutz**

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG sind die Festsetzungen des B-Plans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, unabhängig von der im vorliegenden Planfall wegen des vereinfachten Verfahrens nicht eintretenden naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht (B-Plan 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.

#### **Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans 78 „Waldschneise Ost“ umfasst ein Teilgebiet des Ursprungs-B-Planes, 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 3. Änderung sind gegenwärtig nur zum Teil bebaut. An Gehölzen sind heute lediglich wenige jüngere unbedeutende Bestände auf den bereits bebauten Grundstücken anzutreffen. Die unbebauten Grundstücke sind insgesamt frei von Gehölzen.

Aufgrund fehlender bedeutender Habitatstrukturen und einer relativen Strukturarmut kommt den Grundstücken eine nur mäßige naturschutzfachliche Bedeutung als Lebens-

raum 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, innerhalb des Planänderungsbereiches sind 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) Landeswaldgesetz 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 Breitflügel-fledermaus 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. auch Gebäudebrüter).

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Für die überplanten Grundstücke an der Waldschneise soll anhand der 3. Änderung des B-Plans 78 die Möglichkeit zur Vergrößerung der Gebäudekörper auf den recht großen Grundstücken geschaffen werden. Aus dem Vollzug des B-Plans resultierende bauliche Veränderungen sind lediglich innerhalb der bestehenden und festgesetzten Baufelder zu erwarten. D.h. eine Vergrößerung der jeweiligen Baufelder findet nicht statt.

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

Vor diesem Hintergrund und der geringen Habitataignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten ist festzustellen, dass keine Betroffenheiten bestehen und somit durch die Aufstellung des B-Plans 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 Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

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

### 3.3 Erschließung

Die Grundstücke sind über die Waldschneise 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 - 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.

### 3.4 Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen in einem Abstand von 75 m zu den Objekten (jeweilige Zufahrt) herzustellen. Daraus ergibt sich ein Hydrantenabstand von maximal 150 m (DVGW Arbeitsblatt DW 400)

Für die Erschließung ist die DN 14090 zu berücksichtigen (Zufahrt Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge). Um die Feuerwehrezufahrt in diesem Fall zu sichern, muss die gesamte Waldschneise zwischen den öffentlichen Straßen als Feuerwehrezufahrt ausgewiesen sein. Alternativ ist an geeigneter Stelle ein Stellplatzfreier Wendepunkt mit min. 21 m Durchmesser vorzusehen.

## 4 Kosten

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 20.09.2011 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 06.01.2012



.....  
(Der Bürgermeister)