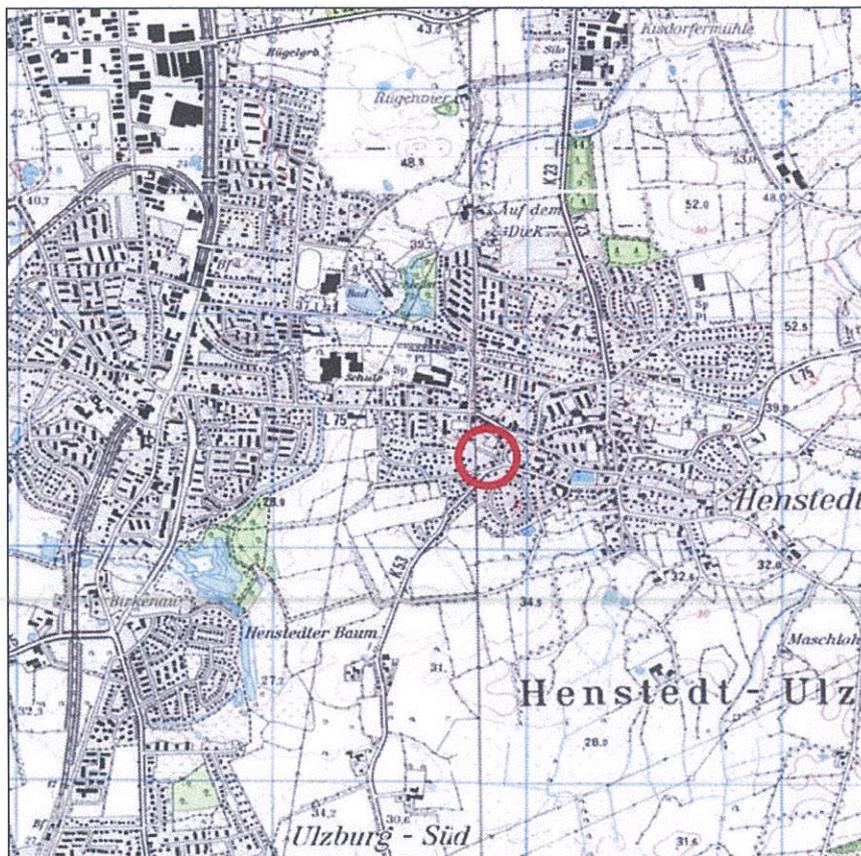


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 84 „Druventwiete“, 1. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Für das Gebiet:

südlich der Straße Druventwiete - westlich der Norderstedter Straße - nördlich der Bebauung an der Logentwiete - östlich der Bebauung Druventwiete 14 im Ortsteil Henstedt



Endgültige Planfassung

19.06.2012

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.3 Plangeltungsbereich	3
2 Anlass und Ziele.....	3
Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	4
2.1 Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
3 Städtebauliche Planung	4
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Gestalterische Festsetzung Ziffer 8.2 (Dacheindeckung)	5
3.3 Grünordnung und Artenschutz.....	5
3.4 Zufahrten.....	7
4 Kosten	7

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in ihrer Sitzung am 22.03.2011 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Druventwiete“ aufzustellen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 84 wurde am 16.11.1999 als Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen und nach Behebung eines Rechtsverstößes am 20.12.2001 rechtskräftig.

Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 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 der Umwelt- und Planungsausschuss am 22.03.2011 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 zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 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 zur 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 werden lediglich geringfügige **Änderungen** gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommen. Sie erfolgen in der Planzeichnung (Teil A) und in einer textlichen Festsetzung im Text (Teil B). Die sonstigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 1. 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 Aussagen zum Artenschutz werden durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt erarbeitet.

1.3 Plangeltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt ca. 2 km östlich des Bahnhofs und Zentrum des Ortsteils Ulzburgs. Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Norderstedter Straße führt in südlicher Richtung zur Ulzburger Straße (B 433), welche die Ortsteile Henstedt und Rhen verbindet. Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,36 ha und umfasst das Grundstück Norderstedter Straße 111 (Flurstück 223).

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist das Interesse der Grundstückseigentümer an einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Der Ursprungsbebauungsplan sieht für den Geltungsbereich (Flurstück 223) eine Bebaubarkeit und Aufteilung in vier Grundstücke vor. In dem an die Straße grenzenden Grundstück ist eine Grundflächenzahl von 0,4, in den mittleren Grundstücken 0,2 und im westlichen Grundstück 0,15 festgesetzt.

Um die Realisierung des Bauvorhabens im Sinne des Grundstückseigentümers zu ermöglichen, werden mit der 1. Änderung folgende **Planungsziele** angestrebt:

- Veränderung der Grundstücksaufteilung durch 3 Baufelder
- Anpassung und Erweiterung der Baugrenzen sowie Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,15 für das mittlere Baufeld
- Anpassung der textlichen Festsetzung 8.2 des Ursprungsbebauungsplanes in Bezug auf die Dachgestaltung, um neben der Eindeckung mit Pfannen auch eine Ausführung als Reetdach zu ermöglichen.
- Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die vorhandenen Knickbestände und Überhälter

Der Ursprungsbebauungsplan sieht u.a. die „Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form einer behutsamen Nachverdichtung im Bereich zwischen Druentwiete und Maurepasstraße unter Berücksichtigung grünordnerischer Belange“ vor.

Mit der 1. Änderung wird diesem Ziel weiterhin entsprochen.

Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Regionalplanung

Zu der Anpassung an die Ziele der Regionalplanung wird auf die Begründung des Ursprungsplanes verwiesen. Diese Entwicklung soll sich künftig fortsetzen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

3 Städtebauliche Planung

Die 1. Bebauungsplanänderung nimmt gegenüber dem Ursprungsplan Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksaufteilung, der Baugrenzen sowie zur Dachgestaltung vor.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 84 „Druventwiete“ gelten, sofern sie den Geltungsbereich der 1. Änderung betreffen, unverändert fort. Lediglich die Festsetzung Nr. 8.2 des Ursprungsbebauungsplans zur Dachgestaltung wird geändert.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan, bezieht sich diese Begründung lediglich auf die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Gestalterischen Festsetzung. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan verwiesen.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximale Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer Geschossigkeit und einer Bauweise definiert.

Der Ursprungsplan sieht für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Aufteilung in 4 Grundstücke und mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im Mischgebiet 9 und 0,15 bzw. 0,2 im Mischgebiet 10 vor.

Im Zuge der beabsichtigten Aufteilung des Flurstücks 223 in 3 Grundstücke wird die GRZ im rückwärtigen Bereich einheitlich auf 0,15 herabgesetzt und die Baugrenzen angepasst. Durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen bei gleichzeitiger Herabsetzung der Grundflächenzahl wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Für das bereits bebaute Grundstück an der Norderstedter Straße bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsplan bestehen. Lediglich die westliche Grundstücksgrenze wird an die neue Grundstücksaufteilung angepasst.

3.2 Gestalterische Festsetzung Ziffer 8.2 (Dacheindeckung)

Die Dächer der Gebäude prägen das Orts- und Landschaftsbild. Aus diesem Grund werden von Seiten der Gemeinde gestalterische Vorgaben gemacht. Die gestalterischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, ortsbildstörende Extreme in Material- und Farbwahl zu vermeiden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 8.2 des Ursprungsbebauungsplans bezieht sich auf die Dachneigung und die Eindeckung mit Pfannen.

Mit der 1. Änderung soll auch die Ausführung als Reetdach ermöglicht werden, da sich diese Dachgestaltung in die Umgebung einfügt. Im Mischgebiet 8 ist bereits ein Reetdach vorhanden, dessen Erhaltung bzw. Erneuerung schon im Ursprungsplan angestrebt wurde. Auf die besonderen Abstandsregelungen zu Reetdachhäusern gemäß Landesbauordnung wird hingewiesen.

3.3 Grünordnung und 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).

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Die Abschätzung relevanter Artvorkommen erfolgt anhand ihrer Lebensraumansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet. 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.

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 84 „Druventwiete“ umfasst ein Teilgebiet des Ursprungs-B-Plans, mit welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet geschaffen wurden.

Derzeit ist der hintere Gartenbereich der Haus- und Hofstelle Norderstedter Straße 111 noch unbebaut. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße und der Nutzung als Haus- und Wohngarten kommt den Gartenflächen eine nur mäßige bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Lediglich die an der Nord- und Westgrenze des Grundstücks vorhanden randlichen Knicks bilden sowohl in planungsrechtlicher Hinsicht als auch in tatsächlicher Ausprägung nennenswerte Biotop- und Habitatstrukturen, die als Lebensstätten der heimischen Pflanzen- und Tierwelt geeignet sind. Für diese Knicks, die dem gesetzlichen Schutz nach § 21 (1) LNatSchG unterstellt sind, sind bereits im Ursprungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen ausgearbeitet worden. So sind vorgelagert 5 m breite Knickschutzstreifen festgesetzt worden, die von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten sind.

Die Flächen liegen insgesamt im dörflich gemischt besiedelten Bereich des Ortsteils Henstedt, d.h. auch die benachbarten Flächen weisen ähnliche Biotopstrukturen auf.

Insgesamt ist im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG angesichts der vorliegenden Biotop- und Habitatausstattung, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen 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,
- von den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (ohne Vögel) lediglich Vorkommen von Fledermäusen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind aber auch Vorkommen der streng geschützten Haselmaus nicht gänzlich auszuschließen. 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. Winterquartiere müssen frostsicher sein. In Betracht kommen vorwiegend Nischen in Kellern oder Dachstühlen bevorzugt von älteren, großen Gebäuden sowie vereinzelt Höhlungen von alten, sehr mächtigen Bäumen. Im Sommer werden die Winterquartiere verlassen und Wochenstuben in Baumhöhlen oder in älteren Gebäuden (Dachböden, Viehställe) gegründet. Einzelne Fledermäuse nutzen im Sommer auch Rindenspalten oder Höhlungen jüngerer Bäume als Tagesversteck. Als Jagdhabitat hat das B-Plan-Gebiet für die potenziell vorkommenden Fledermausarten aufgrund der innerörtlichen dörflich geprägten Lage mit vereinzelt umliegenden Park- und Grünlandflächen sowie größeren Gartenbereichen mit älterem Baum- und Knickbestand zumindest eine mittlere Bedeutung. Die Haselmaus besitzt in Schleswig-Holstein ihren Verbreitungsschwerpunkt in den südöstlichen Landesteilen. Aber auch für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind vereinzelte Funde von Haselmäusen gemeldet worden. Der Lebensraum der Haselmaus liegt vor allem in Laub- und Laubmischwäldern (bevorzugt naturnahe Buchenwälder). Außerhalb geschlossener Waldgebiete (Laub- und Laubmischwäldern) besiedelt die Haselmaus halboffene Landschaften mit Gebüsch, Feldgehölzen oder Hecken und bewohnt bodennahe Nester in Bereichen mit dichter Gras- und Krautschicht oder in Nistkästen. Die Tiere sind bis in den Winter aktiv, oftmals wird erst bei Einsetzen des Frostes Winterschlaf gehalten. Entsprechend geeignete Habitatstrukturen sind mit den Knicks partiell im Plangebiet vorhanden.
- 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 insbesondere der verbliebene Baumbestand der Knicks als Nistplatz der Baumfrei- und Nischenbrüter sowie die randlichen Sträucher und Hecken für Gebüschfreibrüter dar. Durch die vorhandene Biotopausstattung sind im Wesentlichen typische Vertreter der Siedlungsbereiche zu erwarten (ggf. auch Gebäudebrüter). In Zusammenspiel mit den angrenzenden offenen und halboffenen unbebauten Grundstücken und Hofkoppeln hat das Plangebiet Bedeutung für Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeiten. Eine Bedeutung als Rastgebiet ist wegen der sehr geringen Flächengröße und der Lage im Siedlungskontext unwahrscheinlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der geplanten 1. Änderung des B-Plans 84 sollen die Baugrenzen für den hinteren Bereich des Flurstücks 223 von ehemals 2 Baufenstern zu einem großen Baufenster zusammen gefasst werden und die baulichen Ausnutzungsziffern werden hier einheitlich auf 0,15 herabgesetzt. Weiterhin soll lediglich die textliche Festsetzung zur Dachgestaltung angepasst werden, damit auch Reeteindeckungen möglich sind.

Da sich insgesamt das Maß der baulichen Nutzung und insofern auch der Anteil an verbleibenden gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen gegenüber der rechtsgültigen Ursprungsplanung nicht grundsätzlich verändert bzw. sogar herabgesetzt wird und auch weiterhin durch vorgelagerten Schutzstreifen gesichert sind, sind keinerlei vorhabensbedingten Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Dies betrifft sämtliche Zugriffsverbote des § 44 (1)BNatSchG.

3.4 Zufahrten

Das geplante Bauvorhaben sieht die Zufahrt von der Druventwiete auf das Grundstück am nordöstlichen Ende des neu geschaffenen Baufensters vor. Die Lage der Zufahrt im Ursprungsplan sah noch die Erschießung der zwei festgesetzten Baufenster vor. Durch die Zusammenlegung der zwei Baufenster zu einem ist die Zufahrt an dieser Stelle hin-fällig.

Im Zuge der 1. Änderung wird die Zufahrt um rund zehn Meter in Richtung Nordosten verschoben. Die zulässige Breite von fünf Metern entspricht jedoch der Breite aus dem Ursprungsplan.

4 Kosten

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

Die Begründung wurde in der Sitzung des Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 18.06.2012 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 26. JUL. 2012



In Vertretung

[Handwritten signature]
(1. stellv. Bürgermeisterin)