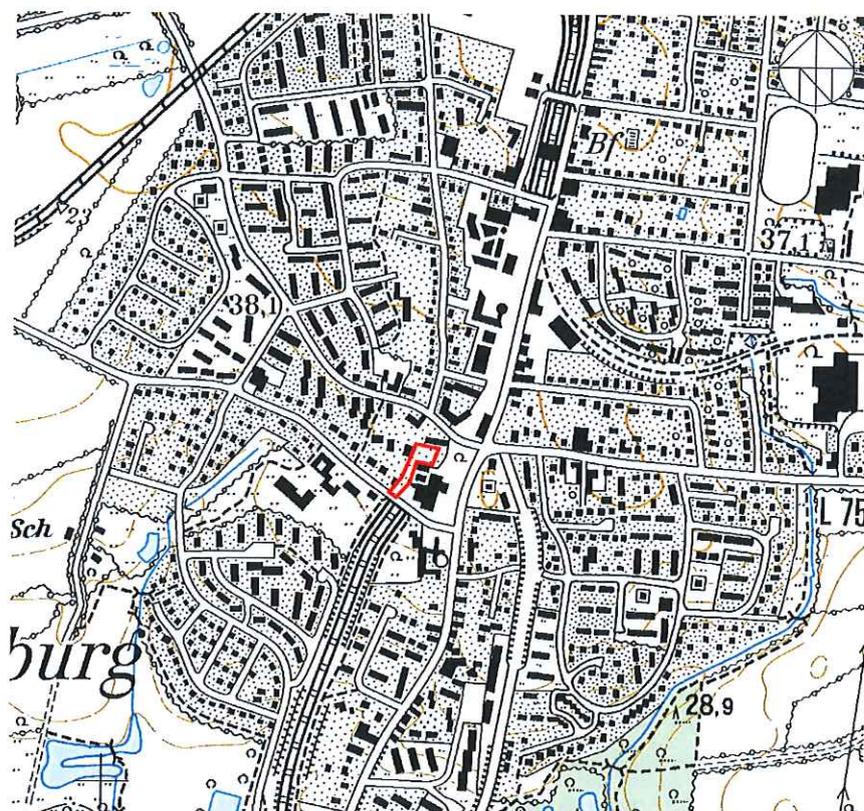


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 87 „Südlich am Lindenhof“ 4. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:
„nördlich des REWE-Marktes – westlich der Hamburger Straße –
südlich der Bebauung der Lindenstraße – 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)
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Endgültige Planfassung

12.11.2018 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand.....	2
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen	3
3.1 Regionalplanung.....	3
3.2 Landesentwicklungsplan 2010.....	3
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
4 Städtebauliche Begründung	4
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	5
5 Grünordnung	6
5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	6
5.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff.....	8
5.3 Grünordnerische Maßnahmen.....	8
6 Verkehr	9
6.1 Äußere Erschließung.....	9
6.2 Innere Erschließung.....	9
6.3 Ruhender Verkehr.....	9
6.4 ÖPNV.....	9
7 Ver- und Entsorgung	9
7.1 Trinkwasserversorgung.....	9
7.2 Schmutzwasser.....	10
7.3 Oberflächenentwässerung.....	10
7.4 Grundwasser.....	10
7.5 Brandschutz.....	10
7.6 Stromversorgung.....	11
7.7 Gas- / Wärmeversorgung.....	11
7.8 Abfallbeseitigung.....	11
7.9 Telekommunikation.....	11
8 Immissionen	12
9 Denkmalschutz	12
10 Städtebauliche Flächenbilanz	12
11 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	13
12 Kosten	13

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Südlich am Lindenhof“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes vom 10. März 1998.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs erfolgt durch Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,17 ha.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Die Aufstellung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung handelt. Zudem befindet sich der Plangeltungsbereich im bebauten Innenbereich.

Die zulässige Grundfläche weist bei einer Größe des Geltungsbereiches von 0,17 ha und damit weniger als 20.000 m² auf.

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. 87 „Südlich am Lindenhof“ zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt zentral im Ursprungsplan Nr. 87 „Südlich am

Lindenhof“ und südwestlich des Zentrums im Ortsteil Ulzburg.

Westlich an den Plangeltungsbereich grenzt ein Wohngebiet an. Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Nahversorgungseinrichtung. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Wohngebäude. Die östlich angrenzenden Flurstücke sind unbebaut. Direkt östlich angrenzend verläuft das Tunnelbauwerk der AKN-Linie.

Der Geltungsbereich ist unbebaut. Der Rand des Grundstückes wird durch die angrenzenden Hecken und Eingrünungen der Nachbargrundstücke geprägt.

2 Anlass und Ziele

Anlass der Planänderung ist das Ziel der Gemeinde, eine angemessene Innenentwicklung im Geltungsbereich zu ermöglichen, die auf Grundlage der Festsetzungen des bisher geltenden Ursprungsplanes nicht möglich ist.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Festsetzungen des Ursprungsplanes dahingehend zu ändern, dass ein Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach errichtet werden kann. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Nachverdichtung und der Innenentwicklung erhöht.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dahingehend geändert werden, dass Abweichungen zur Fassadengestaltung vom zu verwendenden Material Klinker um bis zu 30 % zulässig sind.

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.

3.2 Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) ist auf das Jahr 2025 ausgerichtet und enthält allgemeine Zielvorstellungen für das Land. Gem. LEP 2010 sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken. Sie sollen in bedarfsgerechtem Umfang Flächen für Wohnen, Gewerbe und

Infrastruktur bieten (vgl. LEP 2010, 2.2 (3) -Ziel- und 2.2. (6) -Grundsatz -).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 4. Änderung gemischte Bauflächen dar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Möglichkeiten der Nachverdichtung erweitert. Die 4. Änderung weicht somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet fest. Diese Festsetzung wird in der 4. Änderung beibehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen wird.

Für den Geltungsbereich wird in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist, um Stellplätze und Tiefgaragen zu realisieren. Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze je Wohneinheit ist die gemeindliche Stellplatzsatzung zu berücksichtigen.

Abweichend vom Ursprungsplan werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Somit kann in zentraler Gemeindelage eine angemessene Höhenentwicklung stattfinden, die mit dem Ortsbild verträglich ist. Die maximale Gebäudehöhe von 10 m korrespondiert mit der zulässigen Geschossigkeit und verhindert die Errichtung von weiteren Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird abweichend vom Ursprungsplan eine überbaubare Fläche festgesetzt, die so dimensioniert wurde, dass sie eine auskömmliche Flexibilität für die Bebauung aufweist. Hierbei wird aus Gründen des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebots die überbaubare Fläche im Plangeltungsbereich so angeordnet, dass zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 5m durch die Hauptanlage eingehalten wird. Mit der Festsetzung stellt die Gemeinde sicher, dass durch die planungsrechtliche Möglichkeit der Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes die von diesem ausgehende Verschattung der nördlich bestehenden Baukörper möglichst gering gehalten wird.

Da das entstehende Gebäude auf maximal 10 m Höhe begrenzt wird, geht im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan von den Festsetzungen, keine unverhältnismäßig stärkere Beeinträchtigung der nördlichen Nachbarflurstücke aus. Der Ursprungsbebauungsplan

sah die überbaubare Fläche näher an der Flurstücksgrenze vor, enthielt neben der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit jedoch keine weiteren Einschränkungen der maximalen Gebäudehöhe. So war in Kombination einer Zweigeschossigkeit zuzüglich eines Staffelgeschosses mit geneigtem Dach ein Gebäude planungsrechtlich zulässig, das deutlich höher als 10 m hätte aufragen können.

Um die Errichtung eines Anbaus zu ermöglichen, der nach Norden orientiert ist, wird festgesetzt, dass die überbaubare Grundstücksfläche auf einer Länge von maximal 5 m um bis zu 2 m überschritten werden darf, wenn die Oberkante des höchsten Punktes des Dachaufbaus des Anbaus nicht höher als 3 m liegt. Durch die Festsetzung wird die Errichtung eines kleinen Hausanschlussraumes ermöglicht, der in seiner Größenordnung der Kubatur des Hauptgebäudes untergeordnet ist. Durch die festgesetzten Maße wird sichergestellt, dass dieser keine negativen Auswirkungen auf die Belichtung des nördlich gelegenen Nachbargrundstückes hat. Grundsätzlich wird so auch der gemäß Landesbauordnung übliche Abstand einer Hauptanlage zu angrenzenden Flurstücken von 3 m eingehalten.

Zur Errichtung von unterirdischen Stellplätzen wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur angemessenen Ausstattung des Plangeltungsbereiches und zur Förderung einer ortsbildverträglichen Gestaltung trifft die Gemeinde Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften. Die orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplanes, werden jedoch leicht modifiziert, um eine für das Ortsbild verträgliche Flexibilität zu ermöglichen.

Die Integration der neuen Bausubstanz in ihre Umgebung selbst erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Fassade, von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Material und Farbe der Fassade
- Farbe eines möglicherweise geneigten Dachs
- Gestaltung von Nebenanlagen und Carports
- Gestalterische Einbindung von Tiefgaragen und ihren Zufahrten

Besonders die Farbwahl von Fassade und Dacheindeckung trägt maßgeblich zur städtebaulichen Wirkung der Gebäude bei. Durch die gewährte Bandbreite an Möglichkeiten sollen störende und das Ortsbild durch zu starke Abweichungen negativ beeinflussende Farbgebung ausgeschlossen werden. Um ein einheitliches Erscheinungsbild bei Baukörpern sicherzustellen, wird festgesetzt, dass Doppelhäuser und Reihenhäuser einheitlich in ihrer Farb- und Materialgebung zu gestalten sind. Somit sind farbliche Gliederungen bei größeren Gebäuden an der Fassade möglich, zu starke Abweichungen durch unterschiedliche Farbgebung sind bei der Dachgestaltung jedoch ausgeschlossen.

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften ahnden zu können, wird auf die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein möglichen Geldbußen hingewiesen.

5 Grünordnung

5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung der Eingriffsvorhaben gemäß § 44 (5) BNatSchG im B-Plan 87, 4. Änderung sind nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Biotop- und Habitatausstattung und Wirkfaktoren

Das unbebaute Grundstück nördlich des vorhandenen Rewe-Marktes zeigt sich in unterschiedlicher Nutzung und Biotopausprägung. So ist die Baufläche des tatsächlichen Änderungsbereiches durch Mahd offen gehalten und als Rasenfläche ausgebildet. Das östlich angrenzende Baugrundstück hingegen liegt brach und hat sich durch nur unregelmäßige Nutzung und Pflege als Ruderalflur (Gräser und Stauden, Brennesselflur, Brombeergebüsch, Jungaustrieb von Weide, Flieder, Hartriegel und Ahorn) entwickelt. Die Zufahrt von der Schulstraße im Süden ist bereits hergestellt.

Die nördlichen und westlichen angrenzenden Wohngrundstücke sind durch Zierhecken (Liguster und Thuja) sowie einzelne Kleinbäume und Sträucher eingefasst. Durch das Vorhaben der 4. Änderung des B-Plans 87 werden keine Bäume oder Gehölze beeinträchtigt bzw. entfernt.

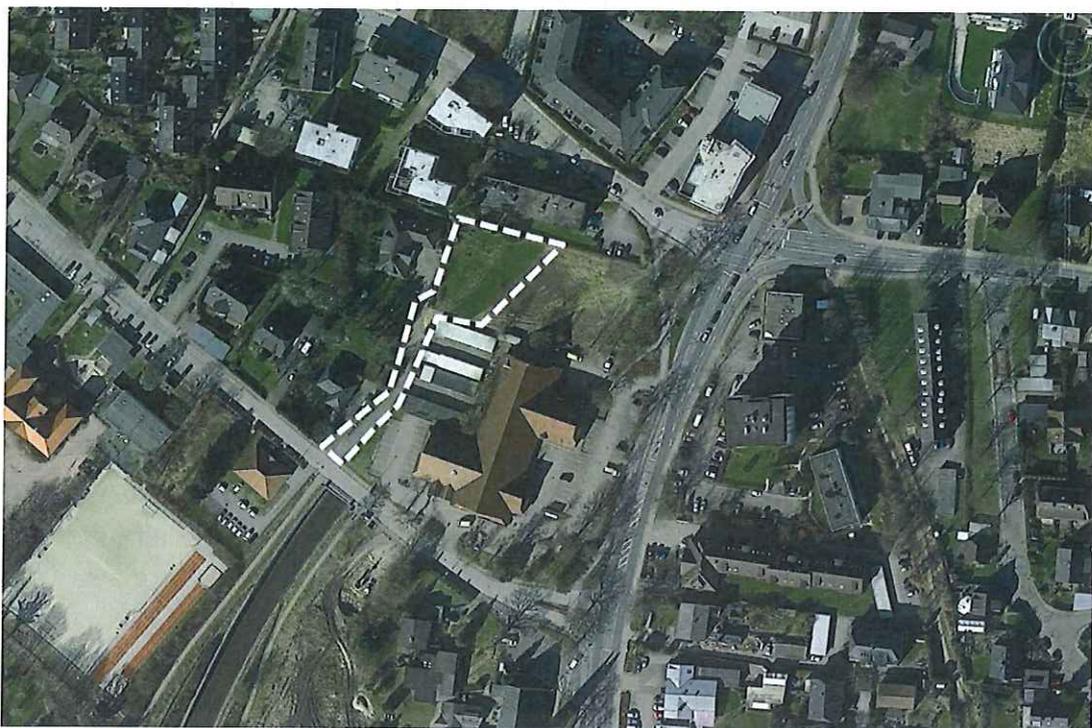


Abbildung 1: Quelle Google Earth, 2018

Potenzialanalyse

Für die Fläche der 4. Änderung des B-Plans 87 ist angesichts der vorliegenden Biotop- und Habitatausstattung und der bestehenden Nutzung sowie der Lage im Siedlungskontext festzustellen, dass von den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (einschließlich Pflanzen) Fledermäuse und weiterhin auch europäische Vogelarten vorkommen könnten. Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen sicher

ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Vogelarten ist ein Vorkommen von gefährdeten Arten, die einer Einzelfallprüfung (nach LBV 2016: Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung) bedürfen, unwahrscheinlich. Auch Vogelkolonien sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Angesichts der stark anthropogenen Nutzung und des Fehlens von geeigneten Habitatstrukturen ist vorrangig mit dem siedlungstypischen, ungefährdeten Inventar an Vogelarten der Gehölzfrei- und -höhlenbrüter in den angrenzenden Hecken zu rechnen. Zudem ist im Bereich der Rasenfläche und der benachbarten Ruderalflur ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten nicht grundsätzlich auszuschließen.

Ein Vorkommen von siedlungsgebundenen bzw. siedlungstoleranten Fledermäusen, insbesondere die im Siedlungsbereich weit verbreitete Zwergfledermaus, kann für den vergleichsweise kleinen Änderungsbereich ebenfalls aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von vereinzelt Tagesquartieren in Spalten oder Höhlungen sind ausschließlich in der angrenzenden bebauten Nachbarschaft möglich. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung als Jagdrevier.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der baulichen Entwicklung als Mischgebietsfläche bleiben die angrenzenden Gehölze (Hecken) als Lebensraum für Gehölzbrüter vollständig erhalten. Die Gefahr der Zerstörung besetzter Nester und damit einer Verletzung oder Tötung von Vögeln bzw. einer Zerstörung von Gelegen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten tritt somit nicht ein.

Bei den Bauarbeiten zur Herstellung der Erschließung, Gebäude und Anlagen während der Brut- und Aufzuchtzeit besteht die grundsätzliche Gefahr der Zerstörung besetzter Nester bodenbrütender Vögel der ungefährdeten Arten durch Bautätigkeit und damit einer Verletzung oder Tötung von Vögeln bzw. einer Zerstörung von Gelegen. Zur Vermeidung des Verstoßes gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 sind daher geeignete Vermeidungsmaßnahmen, hier eine Bauzeitenregelung, zu treffen.

Quartiere (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) von Fledermäusen sind in den Eingriffsflächen aufgrund fehlender Strukturen nicht betroffen. Beeinträchtigungen von Fledermäusen, die über das Plangebiet fliegen, sind nicht anzunehmen.

Über das jetzige Maß hinausgehende Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten führen könnten, sind durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

Gem. § 44 Abs. 5 liegt für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Verbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die ökologische Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bleibt erfüllt, da keine essentiellen Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln zerstört werden, die nicht auch in der Umgebung vorkommen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

- Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln im Zeitraum vom 1. September zum 28./29. Februar.
- Bei Baubeginn in der Zeit vom 1. März bis Ende August ist zuvor ein Vorkommen von Brutvögeln zu prüfen.

Bei Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen kommt es im Zuge der Umsetzung der Planänderung nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG. Weitere darüberhinausgehende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen verursachen die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 87 eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,35. Die maximal zulässigen Überbauungen inkl. die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitungen für Tiefgaragen, Stellplätze und erforderliche Zuwegungen vergrößert sich ebenfalls bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Aus naturschutzfachlicher Sicht treten mit den geänderten Planinhalten im Gesamtzusammenhang der unbebauten Mischgebietsflächen Mehrversiegelungen, d.h. nur Eingriff in das Schutzgut Boden ein.

Unter der Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt überdies die Ausgleichspflicht.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen

Im Ursprungsplan sind für den Geltungsbereich keine besonderen grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

Es werden lediglich Festsetzungen zur Eingrünung von Fassaden und zur Befestigung nicht überbauter Grundstückflächen übernommen. So sind Gebäudeaußenwände, deren Fenster- und Türanteil unter 25 Prozent liegt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu bepflanzen. Dies kommt dem Ortsbild zu Gute und fördert auch die Biodiversität.

Damit die festgesetzten Fassadenbegrünungen der Schaffung von Lebensräumen für die heimische Tierwelt zu Guten kommen und eine positive Auswirkung auf die Schaffung des Mikroklimas mit diesen einhergeht, werden einige Arten genannt, die diesen Zweck erfüllen können. Die beispielhafte Artenliste wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Um das Schutzgut Boden nicht zu stark zu beeinträchtigen, sind Versiegelungen auf das erforderliche Maß zur Realisierung von Zufahrten, Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen zu beschränken. Eine Befestigung durch beispielsweise Betonunterbau, Fußverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig, da diese einen beschleunigten Oberflächenwasserabfluss begünstigen und somit die Grundwasserneubildung beeinträchtigen würden.

Zum Schutz von Bestandsgehölzen wird ein Hinweis aufgenommen, dass entsprechende Schutzvorkehrungen gem. DIN 18920 einzuhalten sind. Diese erfordern unter anderem eine sachgemäße Baustelleneinrichtung und Bauabwicklung, die Einhaltung ausreichender Abstände sowie den Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches.

6 Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über die Schulstraße im Süden bindet die Landesstraße L 326 (Hamburger Straße) östlich des Geltungsbereiches durch das Zentrum des Ortsteils Ulzburg das Plangebiet nach Norden direkt an die BAB 7, Anschlussstelle Henstedt-Ulzburg an.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird durch ein zu Gunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt.

6.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind an geeigneten Stellen auf den Grundstücken nachzuweisen. Die Satzung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Garagen sowie Abstellflächen für Fahrräder der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung zu beachten.

6.4 ÖPNV

Die AKN Haltestelle Henstedt-Ulzburg liegt in rund 600 m Entfernung Luftlinie nördlich des Geltungsbereiches. Dort verkehren der Linien A1, A2 und A3. In rund 250 m Entfernung befindet sich östlich des Geltungsbereiches die Bushaltestelle Ulzburg, Virchowring der Linie 7141.

Südöstlich des Geltungsbereiches verkehren an der Haltestelle Ulzburg, Kirche die Buslinien 293 (Norderstedt), 593, 616 sowie 6541.

Zum Schutz des östlich vorhandenen Trogbauwerkes der AKN sind bauliche Aktivitäten (z.B. die Errichtung von Tiefgaragen) mit möglichen Auswirkungen auf die Statik in der näheren Umgebung nur dann zugelassen, wenn die Statik durch einen vom Eisenbahnbundesamt zugelassenen Statiker geprüft wurde und dem Betrieb auf der Strecke nicht entgegenstehen.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehrs des Landes Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen der Abschnitt II, §§ 6 und 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein zu berücksichtigen ist.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 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.

7.2 Schmutzwasser

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

7.3 Oberflächenentwässerung

Zum Schutz des Wasserhaushalts gem. § 1 WHG ist das anfallende Oberflächenwasser nach den anerkannten Regeln der Technik so weit wie möglich auf den Grundstückflächen zu verbringen. Für die Versickerung ist ein Nachweis über die notwendige Beschaffenheit des Bodens zu erbringen.

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.

Die 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 z.T. stark 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.

Auf Grund der gemeindlichen Abwassersatzung gelten deren Regelungen hinsichtlich des Anschluss- und Benutzungszwangs.

Unterirdische Formen der Versickerung bedürfen der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

7.4 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.

7.5 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. Aus dem Leitungsnetz in Henstedt-Ulzburg können 96 m³ Wasser pro Stunde abgegeben werden.

Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschutz für dieses Gebiet dar (berücksichtigt nicht den ggf. zusätzlichen Objektschutz).

Die Löschwasserversorgung ist mit geeigneten Entnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 in Verbindung mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung (§ 5 LBO) und den Vorgaben der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 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. Auf eine Festsetzung von Müllbehälterstandorten wird bewusst verzichtet, um eine Flexibilität bei der Gestaltung möglicher Grundstückszuschnitte zu bewahren.

7.9 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom AG oder durch andere konzessionierte Anbieter sichergestellt.

Die Telekom weist darauf hin, dass ein Netzausbau durch das Unternehmen unter Wirtschaftlichkeitskriterien überprüft wird. Sollte ein Anschluss durch die Telekom erfolgen, wird darum gebeten, dass:

- in Gebäuden Leerrohre für die notwendige Glasfaserinfrastruktur vorgesehen,
- eine unentgeltliche Nutzung von Straßen und Wegen sichergestellt,
- eine rechtzeitige Abstimmung zur Dimensionierung und Planung von Baumaßnahmen vorgenommen wird.

Die Wilhelm.tel GmbH weist darauf hin, dass eine Versorgung des in Planung befindlichen Gebäudes durch die Erweiterung eines bereits bestehenden Glasfasernetzes sichergestellt werden kann. Hierfür ist eine Leitungszone mit einer Breite von 0,4 m vorzusehen und dauerhaft freizuhalten. Für den Anschluss ist rechtzeitig Kontakt mit Wilhelm.tel aufzunehmen.

8 Immissionen

Im Ursprungsplan wurden zur Hamburger Straße östlich des Geltungsbereiches Lärmpegelbereiche festgesetzt. Für die östliche Fassadenseite wird der Lärmpegelbereich III abgeleitet.

Die Eisenbahnaufsichtsbehörde und die AKN weisen darauf hin, dass die AKN für keinerlei Schäden haftet, die aus der Art des Eisenbahnverkehrs heraus resultieren. Auch vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen können nicht geltend gemacht werden.

9 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.

10 Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in ha
Mischgebiet	0,17 ha
Gesamtfläche	0,17 ha

11 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

12 Kosten

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

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 11.12.2018 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **10. Jan. 2019**



Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

.....
(Der Bürgermeister)