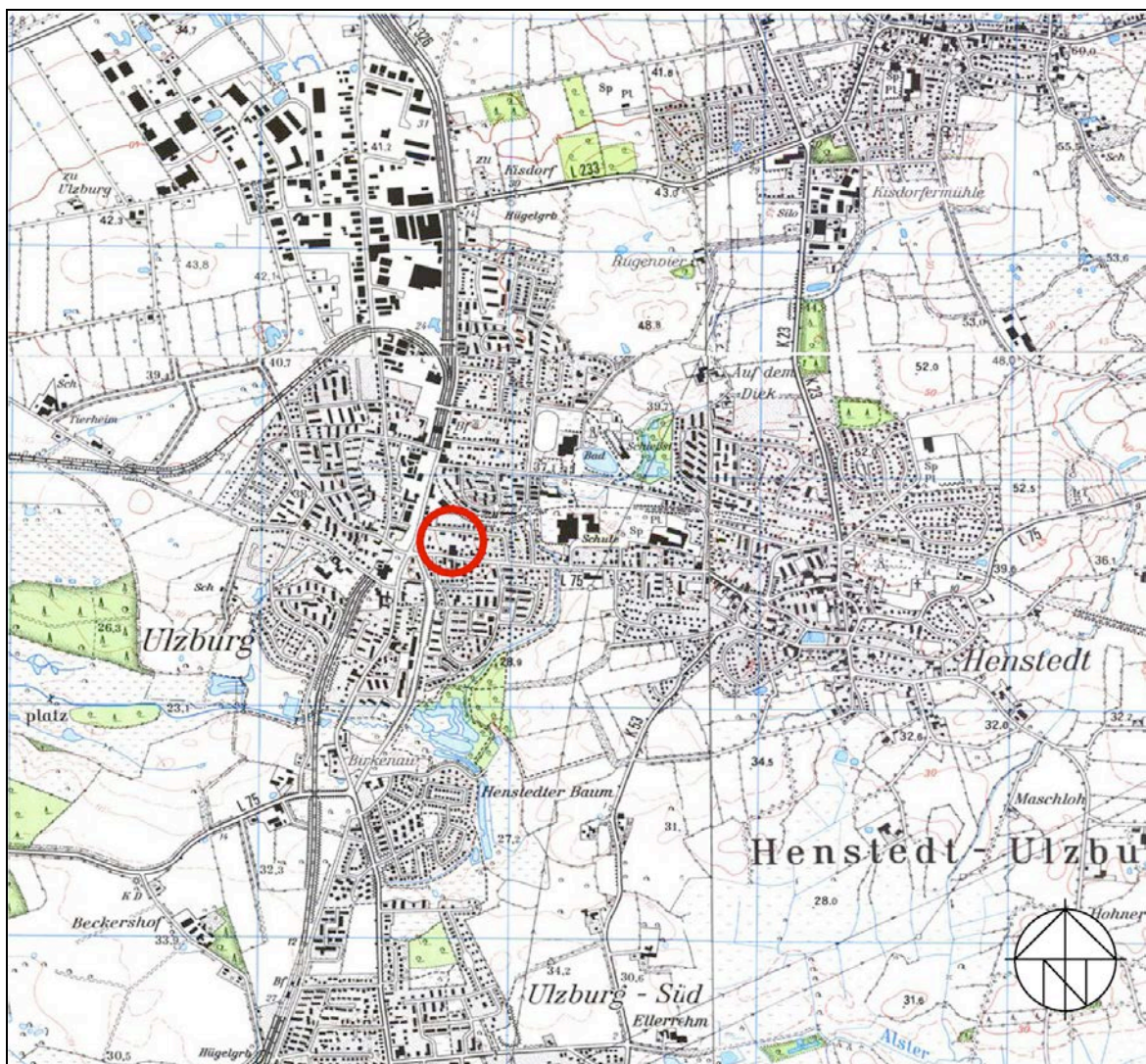


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 90 "Kronskamp" 2. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Für das Gebiet:

südlich Kronskamp, nördlich Maurepasstraße, östlich der Flurstücke 439 und 295/26 und westlich der Flurstücke 26/2, 26/18, 404 und 405



Endgültige Planfassung
06.01.2012

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	3
1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren.....	3
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	4
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand	4
2 Anlass und Ziele.....	4
Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	5
2.1 Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
3 Städtebauliche Planung	5
3.1 Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
3.3 Grünordnung und Artenschutz.....	6
4 Kosten	9

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 17.01.2011 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Kronskamp“ aufzustellen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 90 wurde am 28.10.1997 als Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen. Die 1. Änderung erlangte die Rechtskraft am

Der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 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 17.01.2011 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 werden lediglich geringfügige **Änderungen** gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommen. Sie erfolgen ausschließlich in der Planzeichnung (Teil A). Die sonstigen im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben für den Geltungsbereich der 2. 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 und Bestand

Der Planänderungsbereich befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Ulzburgs, ca. 500m vom AKN-Bahnhof Ulburg-Mitte entfernt.

Er liegt östlich der Hauptdurchgangsstraße Hamburger Straße (L326), welche in die Richtungen Kaltenkirchen / A7 bzw. Norderstedt führt und wird von den in östlicher Richtung abzweigenden Straßen Kronskamp und Maurepasstraße erschlossen.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,45 ha und umfasst die Grundstücke: Kronskamp 8a, b, c und 10 sowie Maurepasstraße 11.

Der Planänderungsbereich befindet sich in einem Einfamilienhausgebiet, in dem entsprechend dem Ziel des Ursprungsplans zur *Schaffung von zusätzlichem Wohnraum*, eine rückwärtige Bebauung / Nachverdichtung in vereinzelt Bereichen bereits stattgefunden hat.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist das Interesse des Grundstückseigentümers an einer Bebauung des Grundstücks Maurepasstraße 11. Auf dem Grundstück befindet sich zur Zeit ein auffälliges Gebäude, das überplant werden soll. Das geplante Vorhaben macht eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Zusammenlegung der im Ursprungsplan festgesetzten einzelnen Baufelder notwendig. Zudem wird durch die Anhebung der Grundflächenzahl eine ausreichende Bebaubarkeit gewährleistet.

Im Bereich des Grundstücks Kronskamp 8 fand im rückwärtigen Bereich eine Bautätigkeit statt, die zu einer neuen Grundstücksaufteilung auch im Bereich Kronskamp 10 geführt hat. Aufgrund der Änderungen der Flurstücke gegenüber dem Ursprungsplan wurden die oben genannten Grundstücke am Kronskamp in den Geltungsbereich einbezogen und die Baugrenzen an die Gegebenheiten angepasst.

Mit der 2. Änderung werden somit folgende **Planungsziele** angestrebt:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 für das Grundstück Maurepasstraße 11
- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 für die Grundstücke Kronskamp 8a, b und c sowie 10
- Anpassung, Zusammenlegung und Erweiterung der Baugrenzen
- Abarbeitung der ökologischen Belange

Der Ursprungsbebauungsplan sieht u.a. die „*Planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestandes und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum*“ vor.

Mit der 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

3 Städtebauliche Planung

Die 2. Bebauungsplanänderung nimmt gegenüber dem Ursprungsplan Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Festlegung der überbaubaren Flächen vor.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 90 „Kronskamp“ gelten, sofern sie den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen, unverändert fort.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan, bezieht sich diese Begründung lediglich auf die Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Geschossigkeit. 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 2. Änderung und eine Grundflächenzahl von 0,2 vor. Entlang der Maurepasstraße ist die Zweigeschossigkeit als zwingend festgesetzt. Bauvorhaben sind auf den Grundstücken entlang der Straße Kronskamp im vorderen Bereich zweigeschossig und im rückwärtigen Bereich eingeschossig auszuführen.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung wird die GRZ entlang der Maurepasstraße auf 0,4 und im Bereich Kronskamp auf 0,3 erhöht. Damit wird dem Leitbild zur Innenentwicklung entsprochen und eine nachhaltige städtebaulichen Entwicklung und Nachverdichtung gefördert.

Die festgesetzte Geschossigkeit bleibt entlang der Erschließungsstraßen bestehen. Lediglich im rückwärtigen Bereich der Straße Kronskamp wird diese einheitlich auf zwei Geschosse angehoben. Das Einfügen der Bebauung in das Ort- und Landschaftsbild bleibt somit weiterhin erhalten.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Maurepasstraße 11 macht eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Zusammenlegung der im Ursprungsplan festgesetzten einzelnen Baufelder notwendig.

Auf den Grundstücken Maurepasstraße 8a, b, und c werden im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes die Baugrenzen entsprechend der in den letzten Jahren realisierten Bauvorhaben und geänderten Flurstücksaufteilung angepasst.

Auf dem Grundstück Kronskamp 10 wird durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche einhergehend mit der erhöhten GRZ eine Erweiterung des Bestandsgebäudes oder die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes im rückwärtigen Bereich ermöglicht.

Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die im Ursprungsplan festgesetzte offene Bauweise bleibt weiterhin bestehen. Dies entspricht einer flexibleren Bebauungsstruktur.

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). 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 Lebensraumsansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans 90 „Kronskamp“ umfasst ein Teilgebiet des Ursprungs-B-Plans, mit welchem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet sowie Mischgebietsflächen entlang der *Hamburger Straße* geschaffen wurden. Entsprechend dem Ziel zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind vielfach Grundstücksbereiche neu bebaut worden.

Im 2. Änderungsbereich des B-Plans 90 ist das Grundstück *Kronskamp 8* bereits rückwärtig bebaut und erschlossen. Der hintere Grundstücksbereich *Kronskamp 10* hingegen ist noch unbebaut. Auf dem Grundstück *Maurepasstraße 11* befindet sich der verlassene baufällige Gebäudebestand des ehemaligen Einrichtungs- und Bürohauses Hesebeck, das überplant werden soll.

Die derzeit unbebauten Grundstücksteile am *Kronskamp* befinden sich in gärtnerischer Nutzung, lediglich das Grundstück *Maurepasstraße 11* liegt baulich ungenutzt brach. Davon sind die überwiegenden Flächenanteile auch überbaut und versiegelt. An Gehölzen sind nur wenige Laub-, Nadel-, Obst- und Ziergehölze der unterschiedlichsten Ausprägung anzutreffen (Einzelbäume, Sträucher, Hecken), ohne ausgeprägten Alt- bzw. Großbaumbestand.

Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen 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. Auch das Grundstück *Maurepasstraße 11* hat über die Zeit keine wesentlich bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen hervorgebracht, die von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind, da der überwiegende Flächenanteil überbaut ist und nur randliche Säume brachgefallen sind. Bedeutende Gewässer, die potenzielle Lebens-

stätte von Amphibien wären, innerhalb und im näheren Umfeld des Planänderungsbereiches sind nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der aktuellen Biotop- und Habitatausstattung, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen (intensiv genutzte Hausgärten mit geringem Natürlichkeitsgrad sowie ehemals gewerblich genutzter Betrieb mit hohem Versiegelungsgrad) 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.

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. 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. Zu den potenziell aufgesuchten Quartieren innerhalb des 2. Änderungsbereiches des B-Plans 90 zählt insbesondere der brachgefallene Gebäudebestand des Einrichtungs- und Bürohauses Hesebeck. Für die Gebäude ist sowohl eine Eignung als Winter- als auch als Sommer- und Wochenstubenquartier nicht gänzlich auszuschließen, da sie über geeignete Strukturen (Spalten in und am Gebäude) verfügen.

Als Jagdhabitat hat das B-Plan-Gebiet aufgrund der geringen Größe sowie infolge des abschnittsweise hohen Versiegelungsgrades und des damit verbundenen nur vergleichsweise geringen Nahrungsangebotes für die potenziell vorkommenden Fledermausarten nur eine mäßige 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 insbesondere 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

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans 90 soll gegenüber der Ursprungsplanung eine Änderung zum Maß der baulichen Nutzung und zur Festlegung der überbaubaren Flächen vorgenommen werden. Im vorliegenden Plan wird die GRZ entlang der *Maurepasstraße* auf von 0,2 auf 0,4 und im Bereich *Kronskamp* von 0,2 auf 0,3 erhöht. Die festgelegte Geschossigkeit erhöht sich lediglich im rückwärtigen Bereich der

Straße *Kronskamp* auf einheitlich zwei Geschosse. Mit Zusammenlegen der ursprünglich festgesetzten einzelnen Baufelder wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück *Maurepasstraße 11* ermöglicht. Und auch auf den Grundstücken am *Kronskamp* werden die Baugrenzen im Sinne der planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudebestandes entsprechend der bereits realisierten Bauvorhaben angepasst.

Da sich insgesamt das Maß der baulichen Nutzung und insofern auch der Anteil an verbleibenden gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen gegenüber der rechtsgültigen Ursprungsplanung von 0,2 auf 0,4 bzw. im Hinblick auf den jetzigen tatsächlichen baulichen Bestandes an der *Maurepasstraße* nur geringfügig ändert und auch keine relevanten Gehölzstrukturen durch die 2. Änderung des B-Plans vorhanden und betroffen sind, sind hiermit gegenüber der Ursprungsplanung auch grundsätzlich keinerlei vorhabensbedingten Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Lediglich im Hinblick auf das ganzjährige Potenzial des Leerstandes des ehemaligen Betriebsgebäudes an der *Maurepasstraße* als Feldermausquartier (Sommer- und Wochenstubenquartier sowie Winterquartier) kann der Abriss der Gebäude u.a. den Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllen. 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 gebäudebewohnender Fledermausarten im räumlichen Zusammenhang. Da nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen ist, dass die Gebäude als potenzielles Winterquartier dienen könnten, ist ein Konflikt zum Tötungsverbot des § 44 BNatSchG zu vermutlich keinem Zeitpunkt vermeidbar.

Da die 2. Änderung des B-Plans 90 die Grundlage für die Realisierung von Vorhaben bildet, die ggf. artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG erfüllen, und der B-Plan vollzugsfähig sein muss, ist zwingend erforderlich vor Abriss der Gebäude die tatsächliche Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse zu überprüfen. Auf Grundlage der dann vorliegenden Erkenntnisse sind ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festzulegen oder nötigenfalls eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 (7) bzw. § 67 BNatSchG bei Zulassung des Vorhabens einzuholen.

Die konkrete Artenschutzprüfung wird somit auf die Ebene der baurechtlichen Zulassung verlagert und ggf. sind Nebenbestimmungen in der Bau- bzw. Abrissgenehmigung enthalten. Dazu zählen z.B. möglicherweise.

- Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als Bedingung
- kompensatorische Maßnahmen als Auflage
- bei Erforderlichkeit einer Ausnahme Baugenehmigung mit aufschiebender Bedingung

Zum gegenwärtigen Stand der 2. Änderung des B-Plans und den Merkmalen des geplanten Vorhabens unter besonderer Beachtung der ggf. erforderlichen Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene ist davon auszugehen, dass die potenziell vorkommenden Fledermausarten nach dem Verlust der potenziellen Quartiere im Plangebiet Ausweichmöglichkeiten finden, infolgedessen die Funktion des Raumes als Lebensstätte für die lokale Population erhalten bleibt und sich dadurch der Erhaltungszustand von potenziell vorkommenden lokalen Populationen der Fledermausarten nicht verschlechtert.

Es muss vor Abriss- bzw. Neubebauung des Grundstücks geprüft werden, ob ein potenzielles Vorkommen von Fledermäusen auszuschließen ist. D.h. eine Begutachtung sowohl als potenzielles Sommer- als auch als potenzielles Winterquartier. Diese Untersuchung ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen und die Ergebnisse sind darzustellen. Hieraus können sich ggf. Maßnahmen ableiten, die aber auf Ebene des B-Plans noch nicht konkretisiert werden können.

Es wird ein entsprechender artenschutzrechtlicher Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

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 15.11.2011 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 06.01.2012

.....

(Der Bürgermeister)