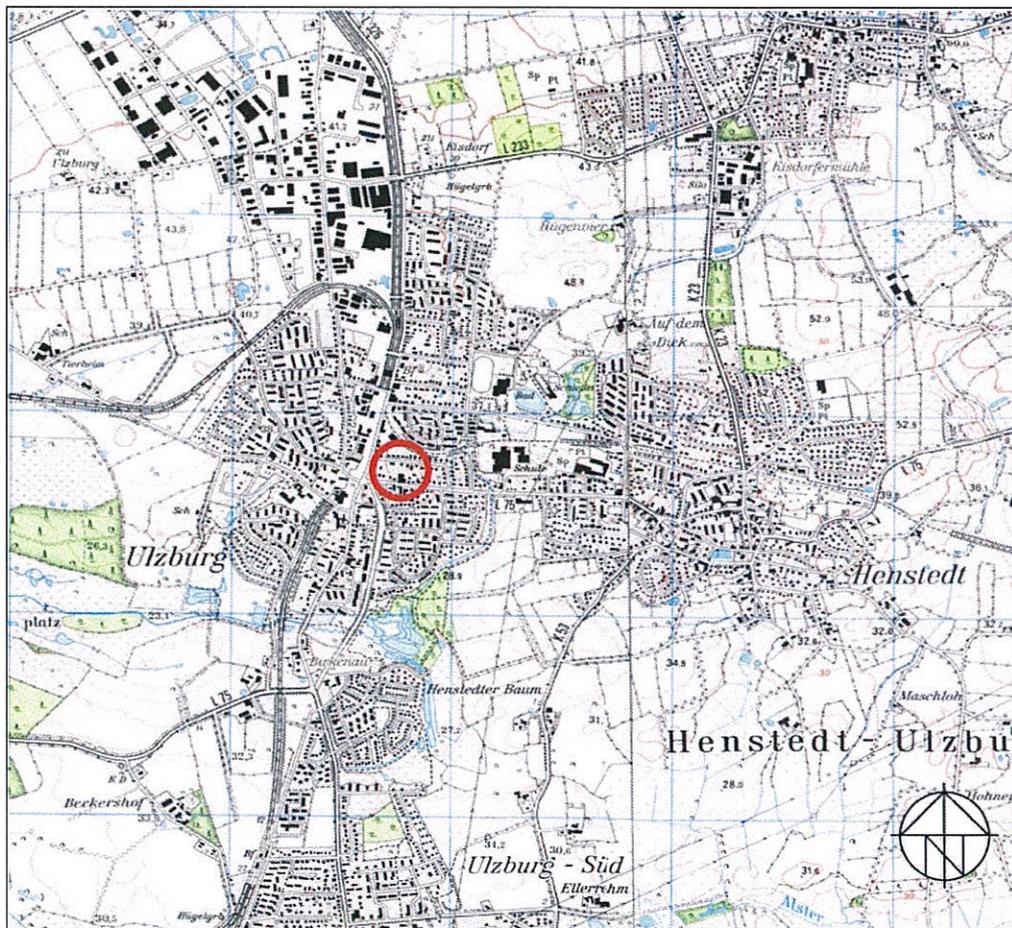


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 90 "Kronskamp" 3. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

Für das Gebiet:

nördlich der Maurepasstraße, südlich der Bebauung am Kronskamp, für das Grundstück Maurepasstraße 7 im Ortsteil Ulzburg



Endgültige Fassung
(21.01.2014)

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	2
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand	2
1.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Städtebauliche Planung	4
3.1 Maß der baulichen Nutzung	4
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	4
3.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche	5
3.4 Grünordnung und Artenschutz	5
4 Kosten	8

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Hinweise zum Verfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 13.08.2012 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Kronskamp“ aufzustellen. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 90 wurde am 28.10.1997 als Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen.

Der 3. 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 der 3. 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 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 Umweltbelange mit Aussagen zum Artenschutz werden durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt, bearbeitet.

1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Der Planänderungsbereich befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Ulzburgs, ca. 500 m vom AKN-Bahnhof Ulzburg-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 3. Änderung wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 0,27 ha und umfasst die Grundstücke: Maurepasstraße 7 sowie Kronskamp 4a und 4b.

Der Planänderungsbereich befindet sich in einem Einfamilienhausgebiet, in dem entsprechend dem Ziel des Ursprungsplans zur *Schaffung von zusätzlichem Wohnraum*, ei-

ne rückwärtige Bebauung / Nachverdichtung in vereinzeltten Bereichen bereits stattgefunden hat.

1.4 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 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. 90 ist das Interesse des Grundstückseigentümers an einer rückwärtigen Bebauung des Grundstücks Maurepasstraße 7.

Das geplante Vorhaben macht eine Erweiterung des straßenseitigen Baufensters in den rückwärtigen Bereich des eigenen Grundstücks notwendig. Der Ursprungsplan sieht zwar auch eine rückwärtige Bebauungsoption vor. Hierfür ist jedoch ein Einzelbaufenster vorgesehen, das auf einer Flurstücksgrenze liegt und folglich auch nur bei einer Veränderung der Flurstücksgrenzen durch Neuteilung der Grundstücke bebaubar wäre. Die Eigentümer streben jedoch keine Teilung ihrer Grundstücke an.

Im Zuge der 3. Änderung wird auch für die Grundstücke Kronskamp 4a und 4b das straßenseitige Baufenster in den rückwärtigen Bereich erweitert und somit an die Erweiterung der Baugrenzen auf dem Grundstück Maurepasstraße 7 angepasst. Ohne Anpassung verbliebe sonst ein nicht sinnvoll zu bebauendes Restbaufenster im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Kronskamp 4a und 4b.

Mit der 3. Änderung möchte die Gemeinde das vorhandene Nachverdichtungspotential bestmöglich ausnutzen. Eine behutsame städtebauliche Verdichtung ist auf Grund der zentralen Lage sinnvoll. Zudem ist das Plangebiet voll erschlossen.

Mit der 3. Änderung werden somit folgende **Planungsziele** angestrebt:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 für das Grundstück Maurepasstraße 7
- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 für die Grundstücke Kronskamp 4a und 4 b
- Anpassung, Zusammenlegung und Erweiterung der Baugrenzen
- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe
- Abarbeitung der ökologischen Belange

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

Mit der 3. Änderung wird diesem Ziel weiterhin entsprochen.

3 Städtebauliche Planung

Die 3. 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 3. 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 Gebäudehöhe definiert.

Vor dem Hintergrund einer behutsamen Nachverdichtung, die aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes sinnvoll ist, wird die GRZ entlang der Maurepasstraße auf 0,4 und im Bereich Kronskamp geringfügig auf 0,3 erhöht.

Die festgesetzte Geschossigkeit des Ursprungsplans entlang der Maurepasstraße (zweigengeschossig) und des Kronskamps (zweigengeschossig) bleiben bestehen. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche gilt durch die Erweiterung der straßenseitigen Bauflächen die Zweigeschossigkeit ebenfalls. Der Ursprungsplan hatte im rückwärtigen Bereich noch eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.

Damit sich eine Neubebauung in die umgebende Höhenstruktur der Gebäude einfügt, werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Für die straßenseitige Bebauung am Kronskamp und an der Maurepasstraße wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche wird eine niedrigere Gebäudehöhe von 8,50 Metern festgeschrieben. Diese Höhe entspricht der vorhandenen Bebauung in zweiter Baureihe.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante Erdgeschossfußboden.

Mit der 3. Änderung soll dem Leitbild zur Innenentwicklung entsprochen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gefördert werden. Das Einfügen der Bebauung in das Ort- und Landschaftsbild bleibt weiterhin erhalten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Maurepasstraße 7 macht eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereich notwendig.

Auf den Grundstücken Maurepasstraße 4a und 4b wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls in den rückwärtigen Bereich erweitert und an die Veränderung auf dem Grundstück Maurepasstraße 7 angepasst.

Um eine Vorgartenzone zu wahren, die nicht mit Hauptgebäude überbaut werden darf, wird ein Abstand der Baugrenze zur Straße von 5 Metern eingehalten.

Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

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

3.3 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Im Südwesten des Geltungsbereichs ragt die Krone einer ortsbildprägenden Buche, die sich auf dem westlich gelegenen Grundstück befindet, in das Plangebiet hinein. Zum Schutz des Baumes und des Wurzelbereichs wird aus diesem Grund im Geltungsbereich der 3. Änderung eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung, von Zufahrten sowie sämtlichen Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten ist. Damit soll eine Überfahrung des Wurzelbereichs oder der Bau von Garagen und Carports unterhalb der Baumkrone ausgeschlossen werden. Die freizuhaltende Fläche umfasst den Kronenbereich sowie eine Fläche von rund 1,50 m um den Kronenrand.

3.4 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 Lebensraumsprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans 90 „Kronskamp“ umfasst ein Teilgebiet des Ursprungs-B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet sowie Mischgebietsflächen entlang der *Hamburger Straße* geschaffen wurden. Entsprechend dem Ziel zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind bereits vielfach Grundstücksbereiche neu bebaut worden.

Im 3. Änderungsbereich des B-Plans 90 sind die Grundstücke *Kronskamp 4a* und *4b* mit einem Doppelhaus bebaut und erschlossen. Auf dem Grundstück *Maurepasstraße 7* befindet sich ein auffälliges Villengebäude, das überplant werden soll. Die derzeit unbauten Grundstücksteile zwischen diesen Grundstücken, für die im Ursprungsplan ein weiteres Baufenster festgesetzt wurde, werden als Garten genutzt.

An Gehölzen sind im Änderungsbereich nur wenige Laub-, Nadel-, Obst- und Ziergehölze der unterschiedlichsten Ausprägung, ohne ausgeprägten Alt- bzw. Großbaumbestand, anzutreffen (u.a. diverse Fichten-Reihen, Thuja-Hecken, vereinzelte Nadelbäume, ein Apfelbaum sowie eine Birke mit einem Stammdurchmesser von 40 cm). Einzig die auf dem westlich benachbarten Grundstück *Maurepasstraße 5* stehende Buche mit einem Stammdurchmesser von 1,0 m und einem Kronendurchmesser von 18 m ist ein ortsbildbestimmender Einzelbaum, ragt mit der Baumkrone deutlich in das Plan-

gebiet hinein und ist daher planungsrelevant.

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. Die Wohngrundstücke *Maurepasstraße 7* sowie *Kronskamp 4a* und *4b* verfügen daher nicht über ausgeprägte Biotop- und Habitatstrukturen, die von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung zu werten sind. Bedeutende Gewässer, die potenzielle Lebensstätte von Amphibien wären, sind im Planänderungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Die vorhandenen kleinen Zierteiche auf den Grundstücken am *Kronskamp* zählen jedenfalls nicht zu diesen relevanten Gewässern.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG werden angesichts der aktuellen Biotop- und Habitatausstattung, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen (intensiv genutzte Hausgärten mit geringem Natürlichkeitsgrad) lediglich die relevanten Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet. Für alle anderen streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen im Plangebiet durch deren Habitatansprüche, Verbreitungsgebiete und bekannte Vorkommen im Land Schleswig-Holstein ausgeschlossen werden. Weiterhin sind auch keine streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet aufgenommen worden oder zu erwarten.

Im Hinblick auf potenziell vorkommende Fledermausarten besitzt lediglich die auf dem Nachbargrundstück *Maurepasstraße 5* stehende Buche eine Eignung als Quartierstandort. Für die leerstehende Villa ist gegenwärtig eine Quartiersnutzung nicht ersichtlich, gleichwohl nicht grundsätzlich auszuschließen ist, dass Fledermäuse ins Innere gelangen können. Speziell die Spalten durch Schäden am Mauerwerk sowie im Übergang zum Dachbereich bieten potenzielle Gelegenheiten. Als Jagdhabitat hat der Änderungsbereich des B-Plans 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. Alle Fledermausarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und werden im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) als streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse aufgeführt.

Von den potenziell vorkommenden Vogelarten ist der überwiegende Anteil ungefährdet und befindet sich in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand. Es sind Arten, die auch im Siedlungsbereich vorkommen können und hier vorwiegend in den Gehölzen nisten. Ein weiterer Anteil ist als Gebäude- und Nischenbrüter auch in menschlichen Bauten zu finden. Es wurden während der Begehungen im Untersuchungsgebiet jedoch keine direkten oder indirekten Anzeichen für Brutquartiere festgestellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Aufstellung der 3. 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* von 0,2 auf 0,4 und im Bereich *Kronskamp* von 0,2 auf 0,3 erhöht (*Anmerkung: analog zur voran gegangenen 2. Änderung B-Plan 90*). Die festgelegte Geschossigkeit (2 Geschosse) verändert sich hingegen nicht. Mit Zusammenlegen der ursprünglich festgesetzten einzelnen Baufelder wird eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

Da sich zwar insgesamt das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der rechtsgültigen Ursprungsplanung erhöht, aber keine relevanten Gehölzstrukturen im Änderungsbereich des B-Plans vorhanden und von diesem Vorhaben betroffen sind, sind gegenüber der Ursprungsplanung auch grundsätzlich keinerlei vorhabensbedingten Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Für die Flächen der 3. Änderung des B-Plans 90 ist angesichts der vorliegenden Biotop- und Habitatausstattung, der innerörtlichen Lage in unmittelbarer Nähe zur stark frequentierten Ortsdurchfahrt Hamburger Straße, der geringen Flächengröße sowie der nutzungsbedingten Störungen festzustellen, dass von den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie lediglich eine potenzielle Betroffenheit für Fledermäuse sowie für Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeiten besteht. Im Hinblick auf die Fledermausvorkommen wird jedoch davon ausgegangen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches keine hochwertigen Wochenstubenquartiere befinden. Auch wenn nur wenige potenziell geeignete Strukturen vorhanden sind, kann (wie bei fast allen Gebäuden) nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere diese im Jahresverlauf temporär als Tagesversteck nutzen. Für eine regelmäßige Nutzung ergaben sich allerdings keine Anhaltspunkte. Das Gebäude weist keine potenziell gute Eignung als Winterquartierstandort auf. Es wird daher nicht für zwingend notwendig erachtet, aber empfohlen, den Abriss des Bauwerkes vorsorglich in die Zeit zwischen Oktober und März legen, um auszuschließen, dass bei Rückbaumaßnahmen Individuen zu Schaden kommen. Es wurden während der Begehung im Untersuchungsgebiet auch keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere in den Gehölzen festgestellt. Aufgrund der Altersstruktur und Ausprägung der Bäume sind im Änderungsbereich auch keine Strukturen vorhanden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte wie Wochenstuben- oder Winterquartiere beherbergen könnten. Die benachbarte Buche mit höherer Quartierseignung bleibt von dem Vorhaben aus Sicht des Artenschutzes unberührt.

Da gemäß der Relevanzprüfung im Plangebiet lediglich Vorkommen von Vogelarten der Gehölze prognostiziert sind, ist grundsätzlich eine Tötung von flugunfähigen Jungtieren bzw. Gelegen bei der Entfernung oder Zerstörung von deren Neststandorten während der Brut- und Aufzuchtzeit möglich. Für die Vogelarten, die in Gehölzen brüten, gelten die gesetzlich festgelegten Fällungsfristen gem. § 27a LNatSchG. Daher ist während der Zeit vom 15. März bis zum 30. September das Entfernen von Gehölzen zu unterlassen.

Fazit

Da die 3. 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 zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die Einhaltung der Fällverbotsfrist in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September gemäß § 27a LNatSchG für den verlustigen Gehölzbestand zu beachten. Hierzu erfolgt ein Hinweis in der Planzeichnung. Die artenschutzrechtlichen Bestim-

mungen werden somit eingehalten. Dies betrifft sämtliche Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Baumschutz

Aus Sicht des Baumschutzes und um das Ortsbild zu bewahren, ist die nachhaltige Sicherung der benachbarten Buche, die zudem unter den besonderen Schutz der gemeindlichen Baumschutzverordnung gestellt ist, im Hinblick auf das geplante Vorhaben zu gewährleisten. Die Buche reagiert als Flachwurzler sehr empfindlich auf Bodenverdichtung und Überbauung. Das ist bereits heute beim Befahren des Grundstücks ein Problem, da sich die Grundstückszufahrt im unmittelbaren Kronenbereich befindet. Damit der künftige Baukörper den größtmöglichen Abstand halten kann, wurde der westliche Grenzabstand gegenüber der bisherigen Festsetzung erhöht und die Baugrenze entsprechend zurückgesetzt. Dieser Abstand gewährleistet, dass Beeinträchtigungen im Kronenbereich vermieden werden.

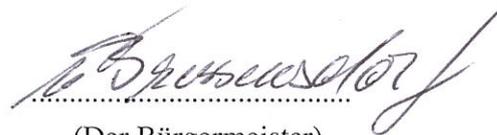
Zum dauerhaften Erhalt der Buche wird im Kronenbereich und in einem Abstand von rund 1,50 m zum Kronenrand eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung, von Zufahrten sowie sämtlichen Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten ist. Dadurch wird zukünftig eine Überfahung des Wurzelbereichs oder der Bau von Garagen oder Carports unterhalb der Krone verhindert.

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 **21.01.2014** gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 29.01.2014



(Der Bürgermeister)

in Vertretung

Elisabeth v. Bressendorf

1. stellvertretende Bürgermeisterin

