

# BEGRÜNDUNG

## ZUM

### Bebauungsplan Nr. 100 „Kammerloh-Ostteil“, 3. Änderung



Für das Gebiet in der Straße Im Winkel – östlich der Bebauung an der Bahnhofstraße – südlich der Bebauung Kirchweg Hausnummer 33 im Ortsteil Ulzburg

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
  - 1.1 RECHTSGRUNDLAGEN
  - 1.2 BESTAND UND LAGE DES GEBIETES
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
  - 3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
  - 3.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
  - 3.4 GESTALTUNG
- 4.0 GRÜNORDNUNG/ARTENSCHUTZ
- 5.0 VERKEHR
  - 5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG
  - 5.2 RUHENDER VERKEHR
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
- 8.0 UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND § 2A SATZ 2 NR. 2 BAUGB

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011.

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 05.12.2011 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Kammerloh-Ostteil“, für das Gebiet in der Straße Im Winkel – östlich der Bebauung an der Bahnhofstraße – südlich der Bebauung Kirchweg Hausnummer 33 im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die geplante Überarbeitung der Baugrenzen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen.

#### Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 BauGB zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

### **1.2 Bestand und Lage des Änderungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Ulzburg. An den Grenzen des Plangebietes gliedern sich Flächen der Bebauung an. Erschlossen wird das Gebiet durch die Straße Im Winkel.

## **2.0 Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Kammerloh“ wurde im Jahre 2001 rechtskräftig.

Im Bebauungsplan sind für die betroffenen Flächen Baufenster ausgewiesen.

Aufgrund der Antragstellung der Eigentümer sollen die Baugrenzen erweitert werden, um in der Ortslage ein mögliches Verdichtungspotential auszuschöpfen.

### **Planungsziel ist:**

- Ausweitung der Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m an die vorhandenen Grundstücksgrenzen auf dem Flurstück 12/84 der Flur 3 Gemarkung Ulzburg.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 100 „Kammerloh“, 3. Änderung, stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3.0 Entwicklung des Planes**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Kammerloh“ wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet - wie im Ursprungsplan dargestellt - festgesetzt.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### **3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsrahmen ist durch die Baugrenzen bestimmt.

### **3.3 Gestaltung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 „Kammerloh“ werden übernommen.

## **4.0 Grünordnung/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 100 umfasst das rd. 1.250 m<sup>2</sup> große bebaute Wohngrundstück *Im Winkel 5/5a* im zentralen Bereich des Ursprungsplans *Kammerloh*.

Die unbebauten Flächen des Grundstücks sind gärtnerisch genutzt und von für Vor- und Hausgärten typischen intensiv gepflegten Rasenflächen und Staudenbeeten geprägt. Bedeutende Gehölzbestände fehlen gänzlich.

Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgröße und der Nutzung als Haus- und Wohngarten kommt den Gartenflächen eine nur mäßige naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der 3. Änderung des B-Plans 100 soll durch die Ausweisung eines größeren Baufensters die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung der Grundstücke geschaffen werden. Durch den Vollzug des B-Plans resultierende bauliche Veränderungen sind lediglich im Bereich der schon bestehenden Bebauung (Wohngebäude, Garage, Wegeflächen) sowie der bestehenden Gartenflächen zu erwarten. 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) festzustellen, dass die Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotoptypen betrifft, die geeignete Lebensräume der streng und besonders geschützten Arten darstellen. Auch von den Vorkommen der europäischen Vogelarten ist ausschließlich mit Vorkommen von (weitestgehend) ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten und typischen Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen. Bedeutende Bruthabitats stehen auf dem betrachteten Grundstück jedoch nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund der geringen Habitateignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten ist davon auszugehen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen. 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.

Gesonderte Maßnahmen zur Grünordnung sind ebenfalls nicht erforderlich.

## **5.0 Verkehr**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße *Im Winkel*, die Anschluss an den Kirchweg hat.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Stellplatzerlasses Schleswig-Holstein vom 16.08.1995 unterzubringen.

## 6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg.

### b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

### c) Schmutzwasser

Die Grundstücke werden an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über die Hauptsammler.

### d) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser muss vor Ort versickert werden.

### e) Gas

Das Gebiet wird von der E.ON Hanse AG mit Erdgas versorgt; ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

### f) Abfallbeseitigung

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg.

### g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV - 334 - 166.701-400 - in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 Abs. 4) und der DIN 14090 genügen.

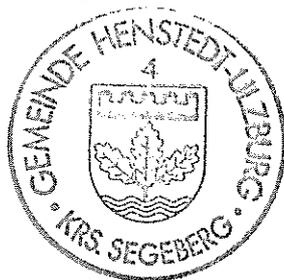
## 7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Festsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Verkehrsflächen an die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wird auf freiwilliger Basis angestrebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

## 8.0 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 20.06.2012



In Vertretung

Elisabeth v. Bressensdorf  
(1. stellvertretende Bürgermeisterin)

