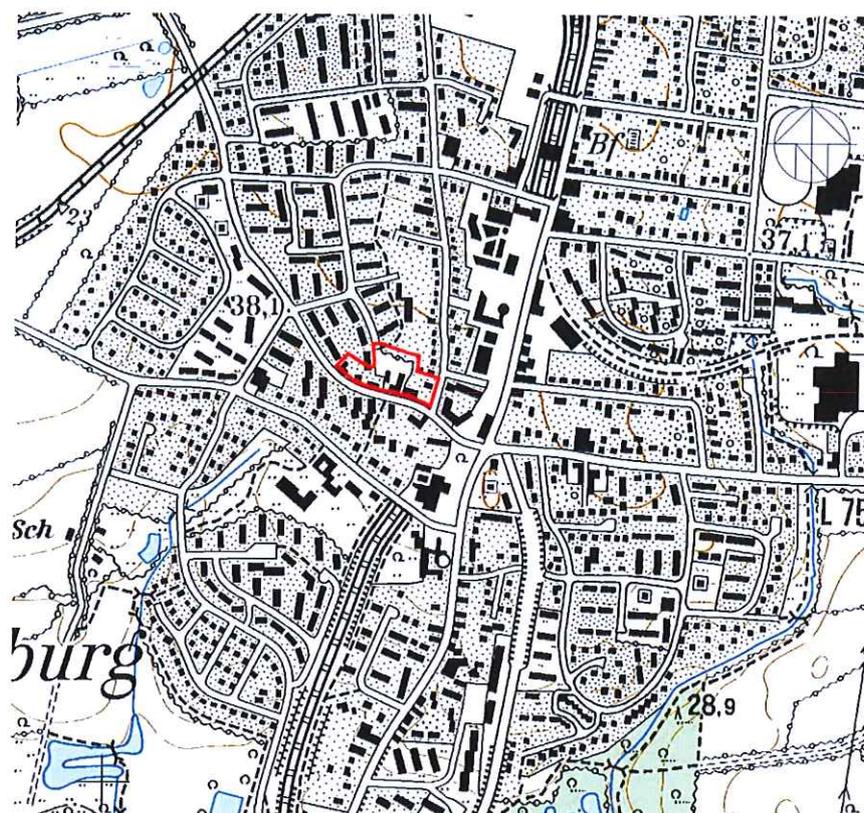


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 100 „Kammerloh-Ostteil“ 5. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:
„nördlich der Bebauung an der Lindenstraße – westlich der Bebauung an der Bahnhofstraße
Hausnummer 114-124 – südlich des Kinderspielplatzes Bahnhofstraße 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)

Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Endgültige Planfassung

19.05.2020 (Planungs- und Bauausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3 Plangeltungsbereich und Bestand.....	3
2 Anlass und Ziele	3
3 Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionalplanung.....	4
3.2 Landesentwicklungsplan 2010.....	4
3.3 Flächennutzungsplan.....	4
4 Städtebauliche Begründung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	6
4.4 Örtliche Bauvorschriften.....	7
5 Grünordnung	8
5.1 Ausgangssituation.....	8
5.2 Artenschutz.....	10
5.3 Grünordnerische Maßnahmen.....	11
5.4 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich.....	12
6 Verkehr	13
6.1 Äußere Erschließung.....	13
6.2 Innere Erschließung.....	13
6.3 ÖPNV.....	14
7 Ver- und Entsorgung	14
7.1 Trinkwasserversorgung.....	14
7.2 Schmutzwasser.....	14
7.3 Oberflächenentwässerung.....	14
7.4 Grundwasser.....	15
7.5 Brandschutz.....	15
7.6 Stromversorgung.....	15
7.7 Gas- / Wärmeversorgung.....	16
7.8 Abfallbeseitigung.....	16
7.9 Telekommunikation.....	16
8 Immissionen	16
9 Denkmalschutz	16
10 Städtebauliche Flächenbilanz	17
11 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	17
12 Kosten	17

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.01.2016 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Kammerloh“ beschlossen. In der Sitzung vom 27.03.2017 wurde beschlossen, den Geltungsbereich zu vergrößern, um sämtliche südlich gelegenen Flächen des Ursprungsplanes planungsrechtlich neu zu ordnen. Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes vom 09. August 2001.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M. 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 1 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 1 ha 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Kammerloh“ 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.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat darüber hinaus beschlossen, die im Plangebiet

lebenden und von dessen Festsetzungen betroffenen Bürger im Umkreis im Hinblick auf die geplante Durchbindung der Bahnhofstraße an die Lindenstraße mittels einer Bürgerbefragung zu befragen, ob die geplante Anbindung, die der Ursprungsplan festsetzt, erforderlich ist. Die Mehrheit der Bevölkerung sprach sich gegen die Durchbindung aus. Die Ergebnisse werden in Kapitel 6.2 erläutert.

1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet der 5. Änderung umfasst den südlichen Teilbereich des Ursprungsplanes Nr. 100 (Kammerloh-Ostteil) und südwestlich des Zentrums im Ortsteil Ulzburg. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan Nr. 36 „Kammerloh“.

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Wohngebiet. Der zentrale Geltungsbereich wird durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle geprägt, die jedoch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Diese besteht aus einem Wohngebäude an der Lindenstraße und mehreren hallen-/lagerartigen Gebäuden. Nördlich im Geltungsbereich befindet sich die Außenfläche der Hofstelle.

Im östlichen Geltungsbereich steht ein Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Satteldach. Das südöstlichste Flurstück ist unbebaut, nördlich davon steht ein Einfamilienhaus. Westlich im Geltungsbereich stehen verschiedene Wohngebäude.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches stehen mehrere Bäume. Zunächst ist im Nordwesten eine mächtige Eiche mit einem Kronendurchmesser von rund 18 m zu nennen, südlich davon steht eine weitere Eiche mit einem Kronendurchmesser von 8 m. Östlich davon steht ein großer Obstbaum, der einen Kronendurchmesser von rund 10 m hat. Im Südosten steht auf dem Flurstück der Hofstelle ein weiterer Laubbaum (Blutpflaume) mit einem Kronendurchmesser von 6 m.

2 Anlass und Ziele

Anlass der Planänderung ist das Ziel der Gemeinde, eine Innenentwicklung im Bereich der Hofstelle zu ermöglichen, die auf Grundlage der Festsetzungen des bisher geltenden Ursprungsplanes nicht möglich ist. Gleichzeitig möchte die Gemeinde die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche aufheben, da die Durchbindung der Bahnhofstraße seitens der Bevölkerung nicht gewünscht ist. Hierbei soll jedoch sichergestellt werden, dass an eine von Süden kommende Fuß- und Radwegeverbindung zur Grundschule angebunden wird.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Festsetzungen des Ursprungsplanes dahingehend zu ändern, dass die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Verlängerung der Bahnhofstraße in einer Wendeanlage endet und eine Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt wird. Ferner soll das Maß der baulichen Nutzung dahingehend beschränkt werden, dass die maximale Gebäudehöhe städtebaulich verträglich begrenzt wird.

Die östlich der Fuß- und Radwegeverbindung bereits festgesetzten überbaubaren Flächen sollen entsprechend dem Ziel der Nachverdichtung in allgemeinen Wohngebieten um die zusätzlich verfügbaren Flächen erweitert werden, um im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung ortsbildverträgliche Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Den westlichen Teilbereich setzt die Gemeinde als allgemeines Wohngebiet fest. Da hier ohnehin eine überwiegende Wohnnutzung gebietsprägend ist, soll diese zukünftig gestärkt werden.

Des Weiteren soll der ortsbildprägende Grünbestand festgesetzt werden und die nördlich angrenzende Grünfläche durch entsprechende Festsetzungen einen adäquaten Abschluss finden. Der Grüncharakter soll entlang der Fuß- und Radwegeverbindung beibehalten werden.

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. Gemäß 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 5. Änderung des Bebauungsplanes 100 entspricht den Zielen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 5. Änderung Mischgebietsflächen dar. Mit der 5. Änderung werden die Möglichkeiten der Nachverdichtung erweitert sowie das Mischgebiet in Teilbereichen zu Gunsten eines allgemeinen Wohngebietes aufgehoben, um den prägenden Charakter der Wohnbebauung zu stärken. Die 5. Änderung weicht in Teilen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein eigenes Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung notwendig. Gem. § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Dadurch, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde durch die Festsetzungen nicht

beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplans ist in Abbildung 2 erkennbar.

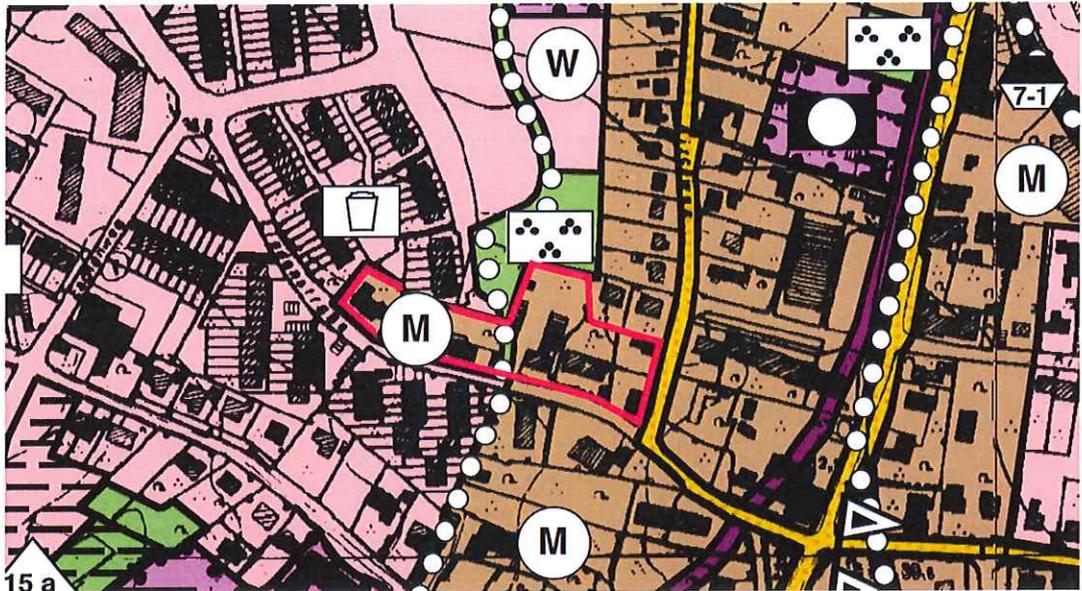


Abbildung 1: Ausschnitt mit Geltungsbereich aus dem Flächennutzungsplan vom 20.03.2001

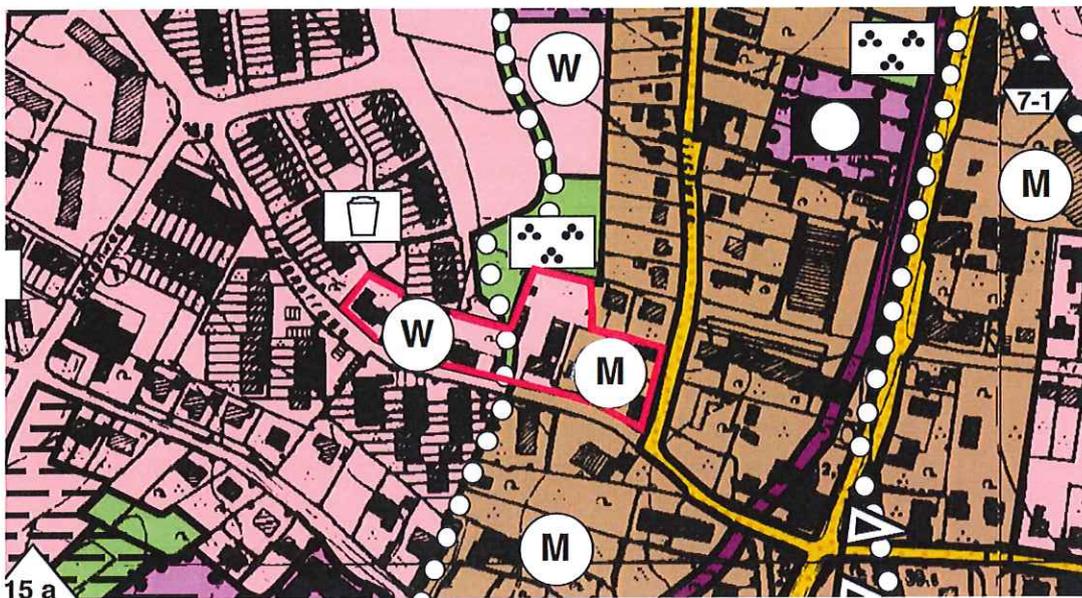


Abbildung 2: Ausschnitt mit Geltungsbereich mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Mischgebiet fest, das sich, wie unter 3.3 erläutert, aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes ableitet. Diese Festsetzung wird für den östlichen Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung beibehalten. Der westliche Teilbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um der umgebenden Nutzung gerecht zu werden. Eine für die Festsetzung eines Mischgebietes

vorgesehene Mischnutzung ist aus Sicht der Gemeinde in diesem Teilbereich zukünftig unwahrscheinlich. Des Weiteren bieten die Zulässigkeiten im allgemeinen Wohngebiet gem. BauNVO ausreichende Möglichkeiten für eine dem Gebiet zuträgliche Versorgung durch Läden oder die Niederlassung von nicht störenden Handwerksbetrieben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen. Für die vorderen Baugebiete an der Lindenstraße und das hintere Baugebiet direkt östlich der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung wird eine GRZ von 0,4 bei drei Vollgeschossen festgesetzt, für die Flurstücke westlich der Fuß- und Radwegeverbindung eine GRZ von 0,4 bei zwei zulässigen Vollgeschossen.

Für den hinteren Teilbereich des Flurstückes 59/1 wird entsprechend dem Ursprungsplan eine GRZ von 0,3 bei einer Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, um eine verträgliche Nachverdichtung in zentraler Lage zu ermöglichen. Ergänzend wird für WA 7 bis WA 9 textlich festgesetzt, dass die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig ist, um Stellplätze und Zuwegungen zu realisieren. Da die Gemeinde einen Stellplatzschlüssel gem. der gemeindlichen Stellplatzsatzung vorschreibt, wird sichergestellt, dass entsprechende Stellplätze realisiert werden können.

Zur Errichtung von Tiefgaragen darf die festgesetzte GRZ für unterirdische Baukörper auf den einzelnen Flurstücken bis 0,8 überschritten werden. Damit wird die umfangreiche Unterbringung von Kraftfahrzeugen in Tiefgaragen ermöglicht.

Die zulässigen Vollgeschosse werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit werden zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen östlich der Fuß- und Radwegeverbindung an der Straße drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m, direkt östlich an der Fußwegeverbindung von 14,5 m festgesetzt. Westlich der Fuß- und Radwegeverbindung werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hier beträgt die zulässige Gebäudehöhe 10 m. Somit wird das städtebauliche Ziel erreicht, dass die Geschossigkeit in Richtung des Zentrums zunimmt und in verträglicher Lage eine entsprechende, ortsverträgliche Verdichtung stattfindet. Die Gebäudehöhen sind so festgesetzt, dass oberhalb der zulässigen Vollgeschosse ein weiteres Geschoss gemäß Landesbauordnung entstehen kann, welches nicht als Vollgeschoss qualifiziert ist. Für dessen Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften aufgenommen, um die städtebauliche Wirkung ortbildverträglich zu regeln (vgl. 4.4).

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Es werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine entsprechende Flexibilität aufweisen, ohne jedoch die heutige Siedlungsstruktur vollständig zu überformen. Hierzu werden, auch orientiert an den heutigen Grundstückverhältnissen und deren Bebauung, überwiegend überbaubare Flächen festgesetzt, die sich an den Flurstücksgrenzen orientieren und zum Teil mehrere Flurstücke zusammenfassen.

Der Regelabstand zur Flurstücksgrenze beträgt 3 m. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird der Abstand auf 5 m erhöht, um einen qualitativ hochwertigen Straßenraum zu schaffen. Dies gilt auch für die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung.

Um von Süden kommend eine Blickbeziehung auf die nördlich angrenzende Grünfläche zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen östlich der Fuß- und Radwegeverbindung so festgesetzt, dass die möglichen raumbildenden Kanten der Hauptbaukörper nach Norden in einer Flucht von der Wegeverbindung abrücken. Somit ist im MI 7 eine Bebauung nur auf dem östlichen Teilbereich des Flurstückes möglich.

Dies führt dazu, dass der westliche Teilbereich lediglich für Garten- und Stellplatznutzungen zur Verfügung steht und somit in Anlehnung an die im Ursprungsplan vorgesehene Grünfläche von raumbildenden Hauptanlagen freigehalten werden kann.

Zur Errichtung von Tiefgaragen dürfen die Baugrenzen für unterirdische Baukörper überschritten werden. Damit kann der ruhende Verkehr auch in größeren Tiefgaragen untergebracht werden, wodurch eine Freihaltung des sichtbaren Grundstücks begünstigt wird.

Eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von baulichen Anlagen zwischen angrenzender Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche ergänzt das Planungsziel. Diese ist mit 3 m Breite an die gemeindliche Verordnung zur Errichtung von Garagen angepasst. Hiervon ist die Errichtung von Einfriedungen bis 1,50 m Höhe ausgenommen.

Als Bauweise wird, anders als im Ursprungsbebauungsplan, überwiegend eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ziel ist es, die Gebäudelänge straßenbegleitend auf maximal 25 m zu begrenzen, um zum Straßenraum keine zu langen Baukörper zu ermöglichen. Lediglich für eine überbaubare Fläche im MI 6 und MI 8 wird zur Ausnutzung der Grundstückstiefen eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die Breite der überbaubaren Flächen zur Lindenstraße sind keine größeren Gebäudelängen als 25 m möglich. In der Tiefe sind größere Gebäudelängen städtebaulich vertretbar. Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise werden die Regelungen der offenen Bauweise für den seitlichen Grenzabstand festgesetzt, da diese dem heutigen, städtebaulichen Bild entspricht.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Zur angemessenen Ausstattung des Plangeltungsbereiches und zur Förderung einer ortsbildverträglichen Gestaltung trifft die Gemeinde Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften.

Um das Gebiet mit zukünftig entstehenden Gebäuden harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen, werden im Text (Teil B) grundsätzliche Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

In den Mischgebieten muss ein zulässiges Geschoss oberhalb der Vollgeschosse von allen Außenwänden der darunterliegenden maximal zulässigen Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückgesetzt werden. So wird verhindert, dass von diesen Baukörpern eine Dreigeschossigkeit ausgeht, wenn die senkrechte Außenwand des Obergeschosses auf der Wand des Vollgeschosses liegen würde. Hiervon ausgenommen sind Brüstungen von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse. Diese dürfen bis zur Sicherung der notwendigen Absturzhöhe auf den Außenwänden der Vollgeschosse errichtet werden.

Um die gewünschte Ortsbildgestaltung zu gewährleisten, Konflikten im Hinblick auf Verschattung vorzubeugen und nachbarschaftliche Interessen zu wahren, wird zusätzlich festgesetzt, dass der Abstand von Grundstücksgrenzen zu Außenwänden eines Geschosses oberhalb der zulässigen Vollgeschosse mindestens 5 m betragen muss.

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:

- Farbe der Dächer
- Material und Farbe der Fassaden und Dächer bei Doppelhaushälften
- Gestaltung von Nebenanlagen und Carports

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 einheitlich in ihrer Farb- und Materialgebung zu gestalten sind.

Um sicherzustellen, dass Hauptgebäude den Straßenraum prägen, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen zwischen dem Hauptgebäude und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur im Zusammenhang mit Carports oder Garagen zulässig sind. So wird verhindert, dass mehrere freistehende Nebenanlagen zwischen Hauptgebäude und Straße stehen und somit das Hauptgebäude mit seiner raumbildenden Funktion durch Nebenanlagen verstellt wird.

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

5 Grünordnung

5.1 Ausgangssituation

Im Geltungsbereich sind, bis auf die zwei Eichen in der nordwestlichen Ecke des Plangeltungsbereiches, keine besonderen, gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützten Bäume vorhanden. Da die besonders mächtige und ortsbildprägende Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1 m und einem Kronendurchmesser von 18 m einige Schadstellen bei der äußeren Begutachtung aufgewiesen hat, wurde ein **Baumgutachter** hinzugezogen, der den Zustand des Baumes fachkundig geprüft hat (MICHAEL HARTMANN, Februar 2017). Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die etwa 100 - 150 jährige Stiel-Eiche mit einem Kronendurchmesser von etwa 18 m, einem Stammumfang von 3,19 m und einer Höhe von etwa 20 m als Umfeld prägender Solitärbaum von besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu werten ist. Insgesamt ist die Vitalität des Baumes hoch¹ beurteilt. Der Baum befindet sich in der Altersphase, so dass weitere Kronenentwicklungen nicht mehr zu erwarten sind.

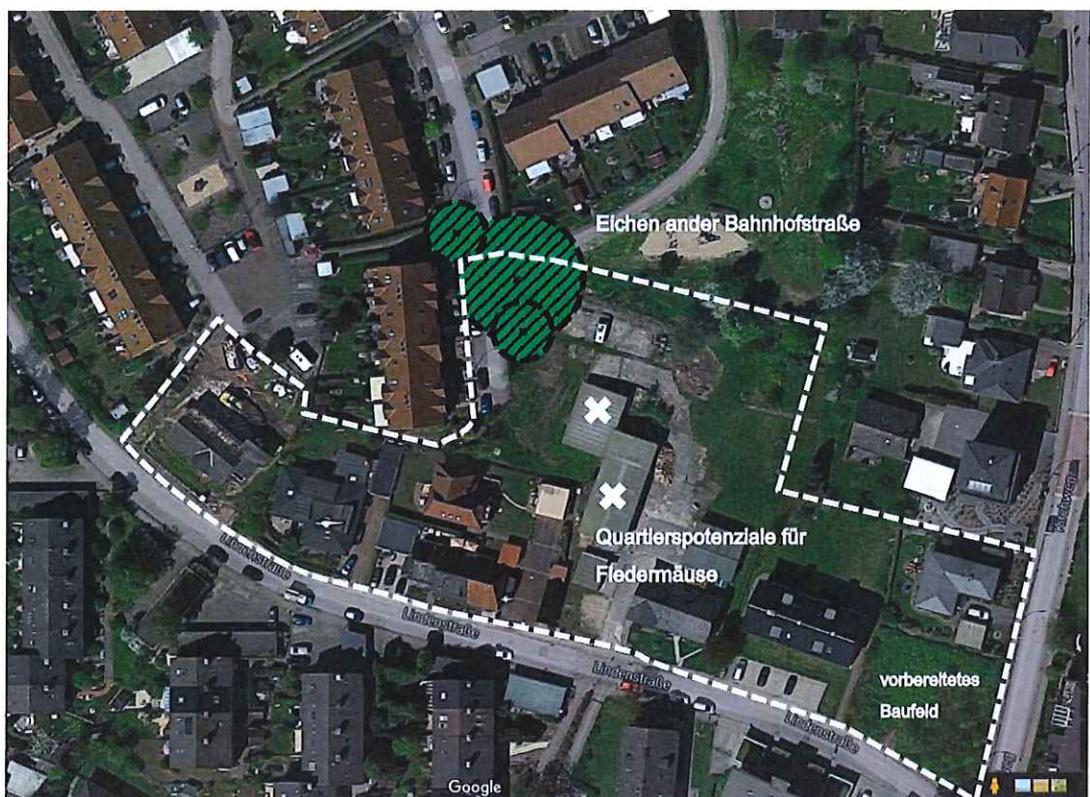
Im Kronenbereich sind trotz der vollen Knospenentwicklung Totholzanteile bis teilweise im Starkastbereich vorhanden, so dass gegenwärtig eine ausreichende Bruchsicherheit nicht gegeben ist. Daher sind abgestorbene, nicht entwicklungsfähige, reibende Äste im Zuge der Kronenpflege zu entfernen sowie bruchgefährdete Äste sind einzukürzen. Die erkundeten Wunden im unteren Stamm- und Stammfußbereich stellen keine weitreichende Beschädigung des Baumes dar, lediglich die eingewachsene Metallstange ist fachgerecht zu entfernen.

¹ Schadstufe 1 nach Roloff

Der Baum weist insgesamt keine grundlegenden entwicklungsbedingten Mängel auf. Jedoch werden neben der Kronenpflege angesichts der hohen Sicherheitserwartungen des künftigen Verkehrs regelmäßige Baumkontrollen in einjährigen Intervallen empfohlen. Die Lebenserwartung ist bei Gewährleistung einer ausreichenden Stand- und Bruchstabilität noch für Jahrzehnte gegeben.

Abgesehen von den oben genannten Eichen, vereinzelt Obstbäumen, Ziergehölzen und Hecken ist kein prägender Gehölzbestand im Plangebiet vorhanden. Nördlich wird die Hofstelle durch vereinzelte Ziergebüsche auf einem vorhandenen Wall zur angrenzenden Grünfläche eingerahmt. Hierbei handelt es sich nicht um einen Knick im Sinne des § 21 LNatSchG. Das östliche Eckgrundstück wird am Kirchweg von einer etwa 1,80 m hohen Thujahecke eingefasst, sonstiger Gehölzbestand ist infolge der kürzlich erfolgten Baufeldfreimachung nicht vorhanden.

Straßenbäume sind innerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht vorhanden.



google earth 11.06.2015

Durch die bereits bestehende Hofstelle und bebauten Nachbargrundstücke mit hohem Versiegelungsgrad und geringem Anteil an naturnahen Elementen sind überwiegend Biotoptypen von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Aus tierökologischer Bedeutung sind sowohl die ortsbildprägende Eiche als auch die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude von potenziell hohem Wert für siedlungsgebundene Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vögel. Eine Vorabschätzung diesbezüglich wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen.

5.2 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die potenziellen sowie nachgewiesenen Tierarten des Plangebietes ermittelt und dargestellt sowie ihre Betroffenheit durch das Vorhaben geprüft.

Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote werden als „Tötungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1), „Störungsverbot“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) und Verbot des Beschädigens der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) zusammengefasst.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 5 beschränkt sich das zu prüfende Artenspektrum auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten.

Die Ermittlung der relevanten Arten erfolgt durch einen Abgleich vorliegender Verbreitungsdaten von streng geschützten Tierarten und europäischen Vögeln mit den Biotopstrukturen des Plangebietes (Potenzialanalyse).

Relevante Artengruppen sind aufgrund der Habitatstrukturen sowie der innerörtlichen Lage Fledermäuse und Vögel. Für alle weiteren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten fehlen die notwendigen Habitatstrukturen bzw. die Verbreitungsgrenzen dieser Arten liegen außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Planänderungsbereiches führt die bauliche Entwicklung insbesondere auf dem ehemaligen Hofgelände Lindenstraße 4 zum Abriss von vorhandenem altem Gebäudebestand. Für die Beurteilung hinsichtlich Fledermaus- und Vogelvorkommen wurde dieses Gebäude anhand einer Begehung zur Winterzeit auf einen aktuellen sowie Hinweise auf einen zurückliegenden Besatz kontrolliert (BJÖRN LEUPOLT, März 2017). Zur Zeit der Untersuchung bestand kein aktueller Besatz der Gebäude durch **Fledermäuse**. Winterquartierspotenziale sind nicht gegeben, das Sommerquartierspotenzial ist gering. Tagesquartiere sind nicht grundsätzlich auszuschließen, größere Quartiere sind jedoch äußerst unwahrscheinlich.

Hinweise auf einen zurückliegenden Vogelbesatz wurden lediglich in der Scheune festgestellt (ein altes Rauchschwabennest). Grundlegendes Potenzial besteht ebenfalls für nischenbevorzugende Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz). Weitere alte Vogelnester konnten jedoch nicht gefunden werden.

Der Baumbestand besteht auf den Privatgrundstücken weitgehend aus Ziergehölzen und vereinzelt Obstbäumen. Die am südlichen Ende der Bahnhofstraße auf öffentlichem Grund stehenden geschützten Eichen bleiben erhalten. Aus Sicht des Baumbestandes werden keine Bäume mit einer über das allgemeine Maß hinausgehenden Bedeutung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Tiere entfernt.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in der weiteren Bearbeitung Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen benannt, um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind mit der Bebauungsplanänderung gegenwärtig keine unüberwindbaren Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG absehbar.

Konfliktanalyse

Aufgrund der sehr wenigen geeigneten Strukturen sowie der festgestellten geringen Nutzung des Eingriffsbereiches durch **Fledermäuse** ist eine signifikante Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht zu erwarten.

Im Falle eines geplanten Abrisses der Gebäude innerhalb der Winterquartierzeit der Fledermäuse (01.12. bis 28.02.) ist aufgrund des fehlenden Fledermauswinterquartierpotenzials nicht mit einem Verstoß gegen das Tötungsverbot zu rechnen. Bei einem Abriss im Sommerhalbjahr sollten die Gebäude kurz vor Abriss auf einen aktuellen Besatz hin kontrolliert werden, um keine Individuen zu töten. Verantwortlich sind hier die Flächeneigentümer*innen. Der Wegfall von dann festgestellten Fledermausquartieren kann durch das orts- und zeitnahe Anbringen von Fledermauskästen ausgeglichen werden.

Gemäß der Relevanzprüfung sind im Plangebiet Vorkommen von **Vogelarten** der Gehölze potenziell möglich. Eine Tötung von flugunfähigen Jungtieren bzw. Gelegen ist 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. § 39 (5) BNatSchG. Daher ist während der Zeit vom 1. März bis zum 30. September das Entfernen von Gehölzen zu unterlassen.

Bei Durchführung der Gebäudeabrisse während der Brutzeit der Vögel sollten durch eine erneute Begehung die Gebäude auf einen aktuellen Vogelbesatz hin kontrolliert werden, um mögliche Tötungen auszuschließen. Der Wegfall von Rauchschwalbennestern könnte dann ebenfalls durch Anbringung von Rauchschwalbennisthilfen ausgeglichen werden.

Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind als Kulturfolger an die Störungen durch den Menschen angepasst bzw. dementsprechend unempfindlich. Durch die bereits vorhandene Bebauung und Straßen ist eine Vorbelastung durch akustische und optische Signale und Störungen gegeben, so dass hier nur Arten erwartet werden, deren Erhaltungszustand sich bei baubedingten temporären Störungen nicht verschlechtern wird. Die zu erwartenden Arten sind weit verbreitet. Die ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang für diese Arten weiterhin erhalten.

Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (einschließlich Pflanzen) sind potenzielle Vorkommen, die von den Vorhaben betroffen sein könnten, von vornherein auszuschließen.

Fazit

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen. Eine Relevanz ergibt sich für Fledermäuse und Brutvögel. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind im Bebauungsplan artenschutzrechtliche Hinweise für die Vorhabenebene aufgenommen. Die aufgenommenen Fristen und Hinweise sind durch Vorhabenträger*innen zu beachten, um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

5.3 Grünordnerische Maßnahmen

Angesichts der weitgehenden Übertragung der Bauflächen aus der geltenden B-Planänderung ist geprüft worden, ob die bisherigen Festsetzungen zur Durchgrünung auch künftig aufrechterhalten werden sollen. Zudem sind die im Zusammenhang mit dem herzustellenden öffentlichen Fuß-/Radweg vorgesehenen Baumpflanzungen mit dem künftigen städtebaulichen Konzept in Einklang zu bringen.

Die Gemeinde setzt die beiden Eichen, die an der Bahnhofstraße auf öffentlichem Grund stehen, zur Erhaltung fest.

Grundsätzlich sind auch weiterhin entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radwegeverbindung begleitende Baumpflanzungen vorzunehmen. Bei

den beidseitig der Verkehrsflächen geplanten Anpflanzung von mittelkronigen Laubbäumen kann unter Berücksichtigung künftiger Zuwegungen und Zufahrten von den dargestellten Standorten der Bäume bis zu 5 m abgewichen werden. Die festgesetzte Anzahl ist jedoch einzuhalten. Durch die Pflanzung entsprechender Bäume wird hier sichergestellt, dass die ursprünglich geplante Grünverbindung auch zukünftig Bestand hat und dem Ortsbild zu Gute kommt.

Zusätzlich wird geregelt, dass innerhalb von ebenerdigen Stellplatzanlagen je vier Stellplätzen die Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen Laubbaum zu pflanzen ist. Die zu pflanzende Mindestqualität orientiert sich an den Anforderungen der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Diese Festsetzung betrifft Grundstücke, auf denen bei entsprechender Mindestgröße z.B. vier oder sechs Wohneinheiten entstehen können und bei denen der ruhende Verkehr zusammenhängend untergebracht wird.

Um für die vorgesehenen Baumstandorte zu gewährleisten, dass der Wuchsstandort qualitativ und quantitativ ausreichend ist, werden Anforderungen an die Größe und Befüllung der Baumgrube mit geeignetem Substrat formuliert. Die Flächen sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen gegen das Über-/Anfahren mit Kfz vorzusehen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden. Die Baumpflanzungen tragen zur Gestaltung des Quartiers bei, mindern die versiegelungsbedingten Folgen und schaffen Lebensräume für die heimische Tierwelt.

Zur langfristigen Sicherung dieser Wirkungen werden für den Fall eines Abgangs Mindestqualitäten für die Baumpflanzungen festgesetzt, damit der Baumbestand die Funktionen möglichst bald erfüllen kann.

Als Voraussetzung für die (Hausgarten-)Begrünung der nicht unterhalb der Gebäude liegenden Tiefgaragenteile sind die Freiflächen auf der Tiefgarage mit einer Erdschicht zu überdecken und zu begrünen.

Diese Festsetzungen sind lediglich im Hinblick auf Neubauvorhaben umzusetzen und gelten nicht als rückwirkende Begrünungsformeln für den Bestand.

5.4 Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen verursachen die Festsetzungen der 5. Änderung des B-Plans 100 insbesondere im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche erstmalige und zusätzliche Überbauungen und Bodenversiegelungen zugunsten des vergrößerten Mischgebietes (MI 7). Auf den anderen Mischgebietsflächen bleibt die GRZ unverändert, lediglich die Überschreitungsmöglichkeit wird für Tiefgaragen, Stellplätze und erforderliche Zuwegungen in den Wohn- und Mischgebieten WA 7 sowie MI 7 und MI 8 auf bis zu 0,65 erhöht.

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

Aus naturschutzfachlicher Sicht tritt mit den geänderten Planinhalten im Gesamtzusammenhang keine erhebliche Verschlechterung ein, zumal die nördlich angrenzende Grünfläche und die vorhandenen Landschaftselemente (Eichen an der Bahnhofstraße) in Verbindung damit erhalten bleiben und die beabsichtigte Grünverbindung zur Lindenstraße als Fuß- und Radweg auch weiterhin gesichert wird.

6 Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über die Bahnhofstraße nach Norden und die Lindenstraße nach 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

Der Ursprungsplan setzte für den Geltungsbereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, die die Bahnhofstraße direkt an die Lindenstraße anband. Um zu überprüfen, ob für die vorgesehene Durchbindung nach wie vor eine Notwendigkeit besteht wurde eine Bürgerbefragung durchgeführt, an der rund 72% der 143 angeschriebenen Bürger*innen teilgenommen haben. Die absolute Mehrheit der Befragten stimmte dafür, dass lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung umgesetzt werden sollte.

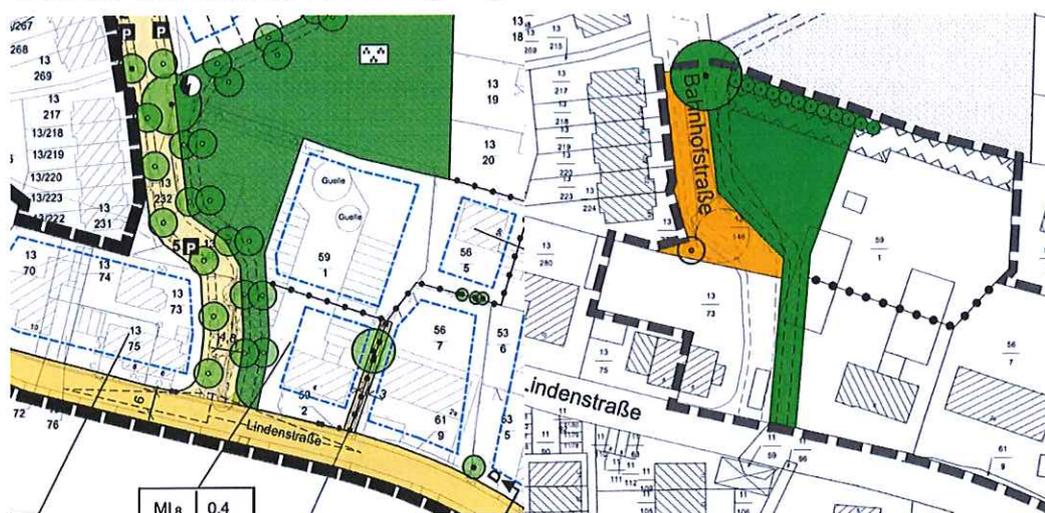


Abbildung 3 Vorgestellte Varianten in der schriftlichen Bürgerbeteiligung vom 27.10.2016

Basierend auf den Ergebnissen der Bürgerbefragung wird zur inneren Erschließung von Norden über die Bahnhofstraße kommend eine Wendekehre festgesetzt, die für das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ertüchtigt ist. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Eine Befahrung zu Rettungs- und Pflegezwecken ist zulässig, ebenso eine Überfahung zu Gunsten einer Grundstückszufahrt zur Erschließung des WA 8.

Eine im Bereich der Lindenstraße bestehende Aufpflasterung muss im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung zum Ausbau der Fußwegeverbindung zu einer barrierefreien Querung berücksichtigt werden. Eine Bordsteinabsenkung des Hochbords zur Wegeverbindung ist in der Lindenstraße bei dem derzeitigen Ausbaustand nicht möglich.

Um sicherzustellen, dass auf jedem Grundstück ausreichend Stellplätze bei Neubauvorhaben zur Verfügung gestellt werden, wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde

geregelt, dass pro Wohneinheit mit mehr als 60 m² Wohnfläche zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten sind. Bei Wohneinheiten bis 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen. Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen.

6.3 ÖPNV

Die AKN Haltestelle Henstedt-Ulzburg liegt in rund 500 m Entfernung Luftlinie nordöstlich des Geltungsbereiches. Dort verkehren die Linien A1, A2 und A3. In rund 300 m Entfernung der Lindenstraße östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Bushaltestelle Ulzburg, Virchowring der Linie 7141.

Südlich des Geltungsbereiches verkehren an der Haltestelle Ulzburg, Kirche die Buslinien 293 (Norderstedt), 593, 616 sowie 6541. Diese Bushaltestelle ist ebenfalls circa 300 m entfernt.

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. § 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.

Wenn auf Flurstücken Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation vorhanden sind, ist ein Anschluss gemäß der Abwassersatzung zwingend.

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. 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.

In der Bahnhofstraße befindet sich auf Höhe der Hausnummer 124 ein Hydrant an einer Stichleitung, aus dem 54 m³ Wasser pro Stunde bereitgestellt werden können. Bei Anbindung der Stichleitung an die Trinkwasserleitung in der Lindenstraße kann die das Volumen auf 90 m³ pro Stunde erhöht werden.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass ein Ausbau des Wassernetzes im und um das Plangebiet zur Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich ist. Eine Verlängerung der Stichleitung in der Bahnhofstraße zum Anschluss an die Lindenstraße ist somit nicht geplant.

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.

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verlaufen Versorgungsleitungen der Schleswig-Holstein Netz AG. Zu Beginn der vorgesehenen Anpflanzung von Straßenbäumen sind entsprechende Leitungspläne zum Schutz der Versorgungsleitungen bei Baumaßnahmen anzufordern.

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 in zweiter Reihe liegenden 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.

8 Immissionen

Die AKN Eisenbahn GmbH weist darauf hin, dass sie für keinerlei Schäden haftet, die aus der Eigenart des Eisenbahnbetriebes entstehen.

Dies bedeutet, dass keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere der Verkehrsgeräusche sowie der weiteren, in den gesetzlichen Vorschriften behandelten Auswirkungen, geltend gemacht werden können.

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
Wohngebiet	0,64 ha
Mischgebiet	0,26 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,06 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,03 ha
Gesamtfläche	0,99 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 bei Umsetzung voraussichtlich Kosten durch den Ausbau der geplanten Wegeverbindung.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 19.05.2020 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den

24. Juni 2020





 Ulrike Schmidt
 (Bürgermeisterin)