

BEGRÜNDUNG

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 106
„GEWERBEGEBIET KIRCHWEG NORD“,**

5. ÄNDERUNG (TIERHEIM – BAUGRENZEN)

FÜR DAS GEBIET:

ÖSTLICH DER AUSGLEICHSFÄCHEN – WESTLICH DES VORHANDENEN
WIRTSCHAFTSWEGES – NÖRDLICH DER OBDACHLOSENUNTERKÜNFTE –
SÜDLICH DES RODELBERGES IM ORTSTEIL ULZBURG



INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
- 2.0 PLANUNGSZIEL
- 3.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
- 4.0 VERKEHR
- 5.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 6.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
- 7.0 GRÜNORDNERISCHE BELANGE UND AUSSAGEN ZUM ARTENSCHUTZ

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 Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 23.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“, 5. Änderung (Tierheim – Baugrenzen), für das Gebiet - östlich der Ausgleichsflächen – westlich des vorhandenen Wirtschaftsweges – nördlich der Obdachlosenunterkünfte – südlich des Rodelberges – im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses erfolgt die Durchführung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren, weil hier durch die angestrebte Änderung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren liegt somit vor.

Im vereinfachten Verfahren wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Als Kartengrundlage dient die Katastergrundlage (M 1: 1.000).

2.0 Bestand und Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Kirchweg Nord. An der westlichen Grenze des Plangebietes gliedern sich Ausgleichsflächen an. Östlich verlaufen ein vorhandener Wirtschaftsweg und die Trasse der AKN-Eisenbahn. Nördlich des Gebietes befindet sich der Rodelberg der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Südlich des Plangebietes ist der Kirchweg.

3.0 Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ weist für die Flächen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierheim aus.

Planungsziel ist:

- Erweiterung der Bauflächen für den Betrieb des Tierheimes.

Auf dem Gelände Kirchweg 124 e sollen weitere Gebäude/Anbauten wie z.B. Zwingeranlagen, Anlagen zur Re-Sozialisierung der Tiere sowie Schaffung von zusätzlichen Lagermöglichkeiten errichtet werden.

4.0 Entwicklung des Planes

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde bereits am 26.05.2005 für die Sondernutzung Tierheim angepasst.

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ weist für die Flächen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierheim aus.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung entspricht dem Ursprungsplan und wird nicht geändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung entspricht dem Ursprungsplan und wird nicht geändert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise entspricht dem Ursprungsplan und wird nicht geändert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird um ca. 950 m² erweitert.

5.0 Verkehr

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über den Kirchweg.

5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unterzubringen.

5.3 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Rahmen des HVV betriebene Buslinie 196 A *Henstedt-Ulzburg – Gewerbegebiet Ulzburg – A Henstedt-Ulzburg* an das ÖPVN-Netz der Metropol-

region Hamburg angeschlossen. Die nächstgelegene *Haltestelle Ulzburg, Kurt-Körper-Str.* befindet sich in ca. 200 m Entfernung (Luftlinie) von der Mitte des Plangebietes.

Im Verlauf der Linie bestehen Verknüpfungen an das HVV-Schnellbahnnetz und weitere HVV-Buslinien.

5.4 Bahnanlagen

Gemäß § 6 Abs. 1 des Landeseisenbahngesetzes dürfen längs der Strecken von Eisenbahnen

1. bei gerader Streckenführung
 - a) bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 50 m,
 - b) Lichtreklamen in einer Entfernung bis zu 200 m,
2. bei gekrümmter Streckenführung

bauliche Anlagen und Lichtreklamen in einer Entfernung bis zu 250 m von der Mitte des nächstgelegenen Gleises nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Betriebssicherheit der Eisenbahn dadurch beeinträchtigt wird.

Zudem gilt § 7 Abs. 1 des Landeseisenbahngesetzes:

„Zum Schutz der Eisenbahnanlagen vor nachteiligen Einwirkungen der Natur, insbesondere durch Hochwasser, Schneeverwehungen, Steinschläge und Vermurungen, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Besitzerinnen und Besitzer der einer Eisenbahn benachbarten Grundstücke die erforderlichen Schutzeinrichtungen zu dulden.“

Die Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedigungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen, um das unbefugte Betreten und Befahren der AKN-Flächen zu verhindern. Diese Einfriedigungen dürfen keine Tore, Türen oder sonstige Öffnungen erhalten.

Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb zu keiner Zeit behindern oder gefährden.

Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die sich aus der Eigenart ihres Eisenbahnbetriebes ergeben. Hierzu können auch keine Forderungen wegen der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere Verkehrsgeräusche und sonstigen in den gesetzlichen Vorschriften behandelten Auswirkungen, geltend gemacht werden.

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.

Alle Leitungen und Kabel von E.ON Hanse müssen von oben zugänglich bleiben.

Außerdem wird davon ausgegangen, dass Baumaßnahmen weder zu einer Lageveränderung der Anlageteile führt, noch, dass es zu dauerhaften unzulässigen Über- bzw. Unterdeckungen der o.g. Anlagen kommt.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist der Bauunternehmer verpflichtet, bei E.ON Hanse durch Anforderungen der bis dahin ggf. aktualisierten Planunterlagen einschließlich der Hausanschlussleitungen, Auskunft über die Lage der im Aufgrabungsbereich befindlichen E.ON Hanse - Anlagen einzuholen.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

Analog zur Begründung des Ursprungplanes.

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 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 Grünordnerische Belange und Aussagen zum Artenschutz

Die Planungsabsichten der 5. Änderung des B-Plans Nr. 106 machen auch eine erneute Berücksichtigung der grünordnerischen Belange erforderlich, die Teil der B-Plan Begründung werden. Auf eine eigenständige Änderung des Grünordnungsplans (GOP), der damals für den B-Plan Nr. 106 aufgestellt wurde, wird infolge der Geringfügigkeit der Planänderung verzichtet. Dessen ungeachtet ist für den geänderten Teil des Flurstücks 1/256 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu beachten.

Darüber hinaus sind auf der Grundlage der Bestimmungen des BNatSchG die Festsetzungen des B-Plans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen. Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Die Abschätzung der für die Planung relevanten Artvorkommen erfolgt auf Grundlage einer Datenrecherche, einer Ortsbegehung und der festgestellten Biotop- und Habitatausstattung im Plangebiet. Für die ermittelten Arten erfolgt eine Einschätzung, ob bei Umsetzung der Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind.

Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 106 umfasst im Wesentlichen eine Bebauung im Rahmen der Bauflächen innerhalb des rechtskräftigen B-Plans, lediglich das ursprüngliche Baufenster wird an den Gebäudebestand angepasst und um 950 m² nach Nordwesten vergrößert.

8.1 Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation, d.h. die 4. Änderung des B-Plans, ermöglicht für den Geltungsbereich der 5. Änderung die Bebaubarkeit als Sondergebiet zur Errichtung bzw. Erweiterung des Tierheims mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer zweigeschossigen Bauweise mit einer Traufhöhe von 10,0 m über Gehweg. Konkrete grünordnerische Festsetzungen sind für das Grundstück nicht getroffen.

In der realen Ausgangssituation ist das Grundstück bereits durch das Tierheim *Tierschutz Westerwohld e.V.* bebaut und genutzt. Nördlich an das überbaute Gelände anschließend befindet sich ein kleinerer, künstlich geschaffener Teich, der der Wasserrückhaltung dient. Die Randbereiche sind verbuscht und ungenutzt.

Angesichts der Biotop- und Habitatausstattung (s.u.) und infolge der planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Sondergebietsfläche kommt den derzeit noch un bebauten Flächen des Änderungsbereiches nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Lediglich die vorhandenen Knicks an der östlichen sowie die markanten Linden an der südwestlichen Flurstücksgrenze stellen nennenswerte Biotop- und Habitatstrukturen, die als Lebensstätten für die heimische Pflanzen- und Tierwelt geeignet sind. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Für diese formal dem gesetzlichen Schutz nach § 21 (1) LNatSchG unterstellten Kicks treten vorhabensbedingt keine Beeinträchtigungen ein. Die geschützten Einzelbäume am südwestlichen Plangebietsrand bleiben von dem Vorhaben ebenfalls unberührt. Die Vorgaben der örtlichen Baumschutzsatzung sind auch weiterhin zu beachten.



8.2 Eingriffssituation und grünordnerische Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Änderungen, im Wesentlichen die Bestandsanpassung und Erweiterung des Baufensters bei gleichbleibender GRZ innerhalb des unveränderten Sondergebietes, werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst.

Insgesamt bleiben die bestehenden Biotope (Kleingewässer und Randbereiche) von der Planung unberührt, da die bauliche Erweiterung außerhalb der brachliegenden Biotopbereiche des Kleingewässers vorgesehen ist. Der bestehende Zaun bleibt auch weiterhin als Nutzungsgrenze erhalten.

Eine Beanspruchung des gesetzlich geschützten Knicks am östlichen Grundstücksrand außerhalb des Geltungsbereiches findet ebenfalls nicht statt, er behält somit aus Sicht des Landschafts- und Ortsbildes und der Biotopverbundsituation am Siedlungsrand seine derzeitige Funktion.

Die sonstigen Festsetzungen aus dem ursprünglichen Grünordnungsplan und dem Ursprungs-Bebauungsplan gelten weiterhin unverändert, so dass an dieser Stelle keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen für den 5. Änderungsbereich getroffen werden.

Die Planungsänderungen führen somit gegenüber der Ursprungsplanung nicht zu weitergehenden Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich wird nicht erforderlich.

8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNatSchG sind nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant.

Biotop- und Habitatausstattung

Der zur Erweiterung vorgesehene nordwestliche Grundstücksbereich ist bereits planungsrechtlich als Sondergebietsfläche festgesetzt, wird zurzeit als Auslaufbereich für die Tiere genutzt und ist überwiegend als Sandfläche ausgestattet. Am östlichen Rand des Grundstücks befindet sich ein kleines Sukzessionsgebüsch aus jüngeren Zitterpappeln, das mit dem dort eingelagerten Kleingewässer, gesichert durch einen Zaun, unangetastet bleibt.

Potenzialanalyse

Für die Flächen der 5. Änderung des B-Plans 106 ist angesichts der vorliegenden Biotop- und Habitatausstattung, der bestehenden Nutzung als Auslauf- und Außenzwingerbereich sowie der nutzungsbedingten Störungen festzustellen, dass von den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (einschließlich Pflanzen) potenzielle Vorkommen, die von den Vorhaben betroffen sein könnten, von vornherein auszuschließen sind. Das gilt auch für die vorkommenden Artengruppen Vögel und Fledermäuse, die zwar Lebensraumstrukturen im Plangebiet vorfinden, diese jedoch vorhabensbedingt vollständig unberührt bleiben.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der baulichen Erweiterung bleiben die den Lebensraum bildenden Gehölze vollständig erhalten, da sie außerhalb der baulich beanspruchten Erweiterungsfläche liegen. Dauerhafte Beeinträchtigungen erfolgen nicht.

Aus Sicht des besonderen Artenschutzes ergeben sich daher keine neuen Aspekte: eine Bebaubarkeit der Sondergebietsfläche ist bereits heute zulässig, es erfolgen keine relevanten Eingriffe und es treten auch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten (Verbot von Tötung, erheblicher Störung, Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ein. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden somit eingehalten.

Zum allgemeinen Brutvogelschutz ist jedoch zu beachten, dass grundsätzliche Gehölzentnahmen im Zuge von Pflege- und Unterhaltungsarbeiten z.B. im Bereich des Knicks und des Gewässers nach Maßgabe der allgemeingültigen Regelung des § 27a LNatSchG nur in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 15. März zulässig sind.

- LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB

Norderstedt, den 08.02.2016

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, den 27.06.2016




Der Bürgermeister

