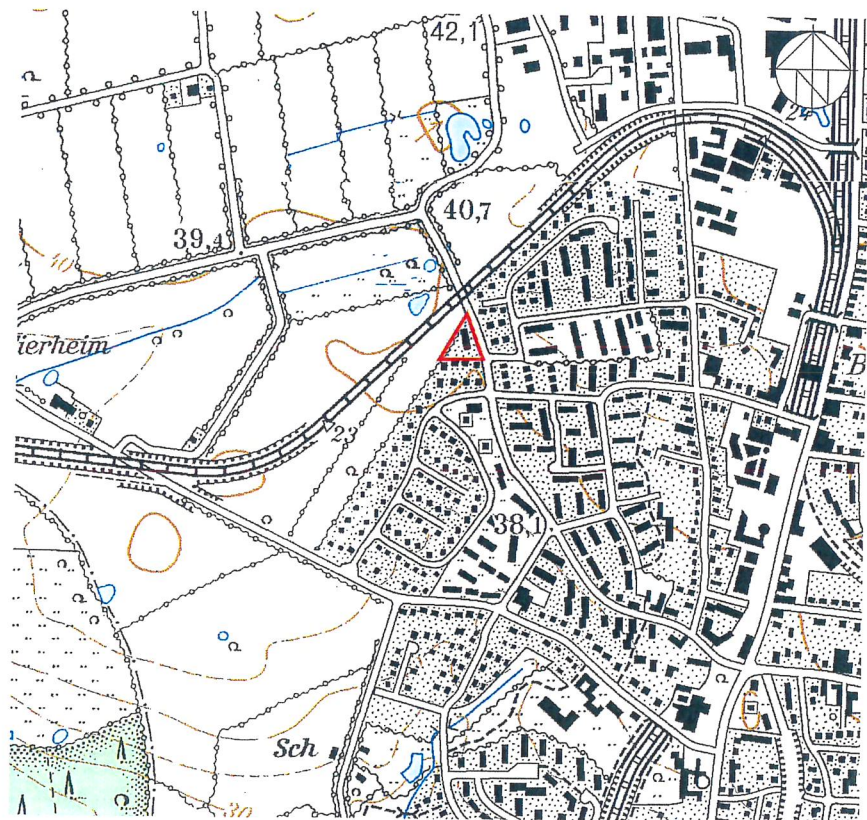


## BEGRÜNDUNG

### Bebauungsplan Nr. 107 „Westlich Große Lohe“ 4. Änderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:  
„nördlich der Bebauung Große Lohe 26-30 – westlich der Lindenstraße –  
südlich der AKN Eisenbahnlinie – östlich der Bebauung Lohekamp 28 -30 –  
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)
- Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Endgültige Planfassung

18.09.2018 (Gemeindevertretung)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

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

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Westlich Große Lohe“ beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 ersetzt die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes vom 07. Dezember 1999.

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg. Die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs erfolgt durch Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.

Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 0,2 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 0,2 ha weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Westlich Große Lohe“ zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Für den Geltungsbereich gelten derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes (Planzeichnung und Textteil B) sowie die 3. Änderung des Bebauungsplanes (textliche Änderung). Nach dem Satzungsbeschluss gilt die 4. Änderung.

### 1.3 Plangeltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt nördlich im Ursprungsplan Nr. 107 „Westlich Große Lohe“ und nordwestlich des Zentrums im Ortsteil Ulzburg.

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Wohngebiet. Nordwestlich verläuft die Bahnlinie der AKN.

Der Geltungsbereich ist derzeit bebaut. Auf dem Grundstück stehen drei versetzt aneinandergereihte Wohngebäude, die der Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung dienen.

Der östliche und westliche Grundstücksrand werden durch die vorhandenen Knickstrukturen mit Überhängen geprägt. Auf der Ostseite ist ein Knickdurchbruch zur Erschließung des Grundstückes vorhanden.

## 2 Anlass und Ziele

**Anlass** der Planänderung ist das Ziel der Gemeinde, eine angemessene Innenentwicklung im Geltungsbereich zu ermöglichen, die auf Grundlage der Festsetzungen des bisher geltenden Ursprungsplanes nicht möglich ist. Die Gemeinde projiziert auf Grund des akuten Bedarfes an Wohnraum für die Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung einen mittelfristigen Ersatz der vorhandenen Gebäude, da diese eine schlechte Bausubstanz aufweisen.

**Ziel** der Bebauungsplanänderung ist es, die Festsetzungen des Ursprungsplanes dahingehend zu ändern, dass ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach errichtet werden kann. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Nachverdichtung und der Innenentwicklung erhöht.

## 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. Gem. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 entspricht den Zielen der Raumordnung.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der 4. Änderung Wohngebietsflächen dar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich die Möglichkeiten der Nachverdichtung erweitert. Die 4. Änderung weicht somit nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab und entspricht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

## **4 Städtebauliche Begründung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Ursprungsplan setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest. Diese Festsetzung wird in der 4. Änderung beibehalten.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass dem Ziel der Innenentwicklung entsprochen wird.

Für den Geltungsbereich wird entsprechend dem derzeit geltenden Planrecht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Abweichend von der 2. Änderung werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Somit kann in der Gemeindelage eine angemessene Höhenentwicklung stattfinden, die mit dem Ortsbild verträglich ist. Die maximale Gebäudehöhe von 8,5 m korrespondiert mit der zulässigen Geschossigkeit und verhindert die Errichtung von weiteren Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die so dimensioniert wurde, dass sie eine auskömmliche Flexibilität für die Bebauung aufweist. Hierbei wurde Rücksicht auf die randlichen Knickstrukturen genommen.

Der Abstand zur Flurstücksgrenze beträgt im Süden 3 m. Zum östlich gelegenen Knickfuß hält die Baugrenze einen Abstand von rund 7 m ein, zum westlichen Knickfuß rund 4 m.

## 5 Grünordnung

### 5.1 Ausgangssituation und Schutzansprüche

Das im Geltungsbereich betroffenen Grundstücke ist bereits umfangreich bebaut. Die naturräumlichen Gegebenheiten sind weitgehend überformt, so dass die anstehenden Böden in ihren natürlichen Eigenschaften verändert sind.

Durch die umgebenden Nachbargrundstücke mit hohem Versiegelungsgrad und geringem Anteil an naturnahen Elementen sind überwiegend Biotoptypen von allgemeiner bzw. geringer Bedeutung im Plangebiet vorhanden.

Eine Ausnahme bilden die das Grundstück fassenden Knickbestände im Osten und Westen, die bereits im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt und mit entsprechenden Abstandsflächen geschützt sind. Die auf dem Knickwall vorhandenen Überhälter sind ebenfalls im Ursprungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Knickstrukturen unterliegen dem gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 21 (1) LNatSchG. Demnach sind weder die Beseitigung noch erhebliche Eingriffe zulässig.

### 5.2 Artenschutz

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 und Wirkfaktoren

Das Plangebiet ist derzeit mit drei versetzt aneinandergereihten Gebäuden für Flüchtlinge und Obdachlose bebaut. Die drei Backsteinbauten mit einer Größe von je 80 m<sup>2</sup> besitzen weder Keller noch Dachboden. Randlich finden sich extensivere Rasenflächen. Bei Umsetzung des Vorhabens werden die Unterkünfte abgerissen und durch neue Baukörper ersetzt.

Die West- und Ostseite des Änderungsbereiches werden durch relativ stark degradierte und strauchschichtarme, jedoch überhälterreiche Knicks begrenzt, die durch das Vorhaben nicht belangt werden. Im B-Plan sind zum Schutz der Knicks mehrere Meter breite Streifen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

An der Südseite der Dreiecksfläche liegt eine Schnitthecke aus Thuja, die ebenso nicht Gegenstand der Überplanung ist.

Ein jüngerer Baum mit weniger als 20 cm Stammdurchmesser befindet sich im Baubereich und muss wahrscheinlich entfernt werden. Abgesehen davon werden keine Bäume oder Gehölze bzw. Knicks beeinträchtigt bzw. entfernt.

#### Potenzialanalyse

Für die Fläche der 4. Änderung des B-Plans 107 ist angesichts der vorliegenden Biotop- und Habitatausstattung und der bestehenden Nutzung sowie der Lage im Siedlungskontext festzustellen, dass von den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (einschließlich Pflanzen) Fledermäuse und weiterhin auch europäische Vogelarten vorkommen könnten. Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann ein Vorkommen sicher ausgeschlossen werden.

Bezüglich der **Vogelarten** ist ein Vorkommen von gefährdeten Arten, die eine Einzelfall-

prüfung (nach LBV 2016: Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung) bedürfen, unwahrscheinlich. Auch Vogelkolonien sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. An den Gebäuden sind keine Reste von Vogelnestern gesehen worden. Ein Brutvorkommen von gebäudebrütenden Arten ist unwahrscheinlich, kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die betreffenden Arten jährlich neu ihre Reviere finden und Nester bauen.

Vorrangig ist mit dem siedlungstypischen, ungefährdeten Inventar an Vogelarten der Gehölzfrei- und -höhlenbrüter in den angrenzenden Knickstrukturen und Hecken zu rechnen.

Ein Vorkommen von siedlungsgebundenen bzw. siedlungstoleranten **Fledermäusen**, insbesondere die im Siedlungsbereich weit verbreitete Zwergfledermaus, kann nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere ist ein Vorkommen von vereinzelt Tagesquartieren in Spalten oder Höhlungen der angrenzenden Knicküberhänger möglich. Die Knicks könnten darüber hinaus auch eine Bedeutung als lokale Flugstraße besitzen. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung als Jagdrevier.

Im Zuge einer Ortsbesichtigung waren **keine potenziellen Fledermausquartiere** sichtbar, da die Bauweise und insbesondere die Fassade keine Spalten und Hohlräume aufweist. An den Gebäuden konnten äußerlich außerdem keine Spuren von Fledermausbesatz wie Kotspuren festgestellt werden. Durch das Fehlen von Dachböden und Kellern können Vorkommen von Winterquartieren ausgeschlossen werden. Einzelne Tagesverstecke sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren in den abzureißenden Gebäuden ist unwahrscheinlich.

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge der baulichen Erweiterung bleiben die angrenzenden Gehölze (Knick und Hecke) als Lebensraum für Gehölzbrüter, ggf. Flugstraße und Quartier für Fledermäuse vollständig erhalten. Dauerhafte Beeinträchtigungen erfolgen nicht.

Durch den Gebäudeabriss könnten temporär genutzte Tagesquartiere von Fledermäusen beschädigt werden. Diese sind im Rahmen einer Potenzialabschätzung nicht gänzlich auszuschließen. Weiterhin ist auch ein Vorkommen von gebäudebrütende Vogelarten generell möglich. Daher sollten die Abrisszeiten in den Winter (ca. 1.10. bis 28.2.) gelegt werden, wo ein Besatz mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Außerhalb dieser Zeit sind die Gebäude vor dem Abriss im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse zu begutachten. Im unwahrscheinlichen Fall eines Besatzes sind Fachgutachter heranzuziehen, um weitere Maßnahmen zu abzustimmen bzw. der Abriss dann auf die konfliktärmste Zeit im Winter zu verschieben.

Über das jetzige Maß hinausgehende Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten führen könnten, sind durch die Umsetzung der B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

Gem. § 44 Abs. 5 liegt für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe ein Verbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die ökologische Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bleibt erfüllt, da keine essentiellen Quartiere von Fledermäusen oder Vögeln zerstört werden, die nicht auch in der Umgebung vorkommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Potenzial der Gebäude für Fledermäuse und Vögel sehr gering ist.

**Fazit:** Bei einem Gebäudeabriss in der Zeit vom 1.3. bis Ende September ist zuvor ein Vorkommen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu prüfen. Die zeitlichen Regelungen, die als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen wurden, sind zu berücksichtigen.

### 5.3 Grünordnerische Maßnahmen

Im Ursprungsplan sind für den Geltungsbereich grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt. Dies sind die nachrichtlichen Übernahmen der gem. § 21 (1) LNatSchG geschützten Knickstrukturen, in denen auch die vorhandenen Überhälter als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt sind, wie auch die Bereiche, die zum Knickschutz von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Der zur Erschließung des Grundstücks dienende Knickdurchbruch ist bereits im Ursprungsplan festgesetzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden daher aus dem Ursprungsplan übernommen und sind auf den Schutz des wertvollen Knick- und Baumbestandes als Lebensräume (Biotop- und Artenschutz) sowie der kleinklimatischen Funktion ausgerichtet.

So wird festgesetzt, dass vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks zu schließen sind. Aus diesem Grund sind in den Hinweisen Vorgaben zu Anpflanzungen aufgenommen worden, die die Verwendung von landschaftstypischen und standortgerechten Baum- und Straucharten regeln.

Zum Schutz der Knickstrukturen wurden von der Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt, in denen weder Abgrabungen noch Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie gärtnerische Nutzungen unzulässig sind. Eine Ausnahme stellen Einfriedungen dar, die einen Mindestabstand von 0,5 m zum Knickfuß einhalten müssen.

Um das Schutzgut Boden nicht zu stark zu beeinträchtigen, sind Versiegelungen auf das erforderliche Maß zur Realisierung von Zufahrten, Stellplätzen, Zuwegungen und Terrassen zu beschränken. Eine Befestigung durch beispielsweise Betonunterbau, Fußverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist unzulässig, da diese einen beschleunigten Oberflächenwasserabfluss begünstigen und somit die Grundwasserneubildung beeinträchtigen würden.

## 6 Verkehr

### 6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Über die Lindenstraße im Osten bindet die 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 ÖPNV

Die AKN Haltestelle Henstedt-Ulzburg liegt in rund 700 m Entfernung Luftlinie östlich des Geltungsbereiches. Dort verkehren der Linien A1, A2 und A3. Dort ist auch ein Anschluss an das Busnetz vorhanden.



## 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.

Sollte eine unterirdische Versickerung über Schächte oder Rigolen vorgesehen werden, so bedarf die Versickerung über diese Anlagen einer Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

### 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. Aus dem Leitungsnetz in Henstedt-Ulzburg können 96 m<sup>3</sup> Wasser pro Stunde abgegeben 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.

## 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.

## 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 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.

Die Telekom weist darauf hin, dass die wirtschaftlichen Voraussetzungen zur Errichtung neuer Telekommunikationslinien im Baugebiet geprüft werden. Die Telekom behält sich vor von einer Ausbauentscheidung abzusehen, wenn andere Anbieter eine Versorgung des Gebietes sicherstellen.

Die Grundsätzliche Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Die Telekom bittet grundsätzlich darum aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, dass:

- Leerrohre in den Gebäuden für eine Versorgung mit Glasfaserinfrastruktur vorzusehen
- Eine unentgeltliche und ungehinderte Nutzung von Wegen und Straßen möglich ist
- Eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird
- Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH angezeigt wird

## 8 Immissionen

Aus Sicht der Gemeinde sind keine Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen im Plangebiet erforderlich.

Die AKN Eisenbahn AG weist darauf hin, dass sie für keine Schäden, die aus der Eigenart des Eisenbahnverkehrs entstehen. Es können keine Forderungen hinsichtlich der vom Schienenverkehr hervorgerufenen Immissionen, insbesondere der Verkehrsgeräusche und sonstigen, in den gesetzlichen Vorschriften behandelten Auswirkungen, geltend gemacht werden.

## 9 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmäler gemäß § 2 (2) DSchG bekannt. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz DSchG 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
Allgemeines Wohngebiet	0,2 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,2 ha</b>

## 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 Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 18.09.2018 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den **22. Okt. 2018**



Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister

.....  
(Der Bürgermeister)