

# Begründung

## BEBAUUNGSPLAN NR. 113, 7. ÄNDERUNG „Gräflingsberg/Heidelweg“ der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

östlich und westlich der Straße Gräflingsberg - südlich Wilstedter Straße –  
nördlich der Schleswig-Holstein-Straße im Ortsteil Henstedt-Rhen



Dezember 2021

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 113, 7. Änderung .....</b>	<b>0</b>
<b>1. Ausgangspunkte .....</b>	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	5
1.4. Plangeltungsbereich und Bestand .....	5
1.5. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	5
<b>2. Anlass und Ziele.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Städtebauliche Planung .....</b>	<b>7</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	9
3.4. Gestaltung.....	9
<b>4. Grünordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Verkehrserschließung .....</b>	<b>12</b>
5.1. Äußere Erschließung.....	12
5.2. Innere Erschließung .....	12
5.3. Ruhender Verkehr .....	12
5.4. ÖPNV.....	13
<b>6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>13</b>
6.1. Trinkwasserversorgung.....	13
6.2. Schmutzwasser .....	13
6.3. Oberflächenentwässerung .....	13
6.4. Grundwasser.....	13
6.5. Feuerlöscheinrichtungen .....	14
6.6. Stromversorgung .....	14
6.7. Gas- / Wärmeversorgung .....	15
6.8. Abfallbeseitigung .....	15
6.9. Telekommunikation.....	15
6.10. Städtebauliche Flächenbilanz .....	15
<b>7. Denkmalschutz .....</b>	<b>16</b>
<b>8. Kosten.....</b>	<b>16</b>

## 1. Ausgangspunkte

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung 10/2018-2023 am 24.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 113 „Gräflingsberg/Heidelweg“, 7. Änderung für das Gebiet östlich und westlich der Straße Gräflingsberg - südlich Wilstedter Straße - nördlich der Schleswig-Holstein-Straße im Ortsteil Henstedt-Rhen aufzustellen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113, 7. Änderung gibt es derzeit den geltenden Bebauungsplan Nr. 113 „Gräflingsberg/Heidelweg“. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde bislang nach diesem beurteilt.

Der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113 liegen:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen zugrunde.

Als Kartengrundlage dient die Katasterunterlage (M 1:1000) des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Felshart, Pinneberg. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 6,87 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 weniger als 70.000 m<sup>2</sup> aus. Auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien wird die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf
  - 1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt; Ist nicht der Fall.
  - 1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst; Ist nicht der Fall.
  - 1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung; Ist nicht der Fall.
  - 1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme; Ist nicht der Fall.
  - 1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften. Ist nicht der Fall.
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
  - 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen; Ist nicht der Fall.
  - 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen; Ist nicht der Fall.
  - 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); Ist nicht der Fall.
  - 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen; Ist nicht der Fall.
  - 2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten; Ist nicht der Fall.
  - 2.6 folgende Gebiete:
    - 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes, Ist nicht der Fall.
    - 2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst, Ist nicht der Fall.

- |       |   |                     |
|-------|---|---------------------|
| 2.6.3 | Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,  | Ist nicht der Fall. |
| 2.6.4 | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,  | Ist nicht der Fall. |
| 2.6.5 | gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,   | Ist nicht der Fall. |
| 2.6.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,                             | Ist der Fall.       |
| 2.6.7 | Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,  | Ist nicht der Fall. |
| 2.6.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,   | Ist nicht der Fall. |
| 2.6.9 | in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. | Ist nicht der Fall. |

In überschläglicher Berechnung liegt bei einer Größe des Geltungsbereichs von 6,87 ha und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 (vgl. § 17 BauNVO) die theoretisch maximale Grundfläche bei rund 25.700 m<sup>2</sup>.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, dass 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 des Bebauungsplanes Nr. 113 "Gräflingsberg/Heidelweg", 7. Änderung zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 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 Planungs- und Bauausschuss kann jedoch abweichend von den gesetzlichen Erfordernissen im Rahmen einer Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschließen, die Öffentlichkeit und die Behörden im Rahmen des Normalverfahrens entsprechend der §§ 3 und 4 BauGB zu beteiligen, um vor allem der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, im Verfahren angemessene Stellung zu beziehen.

### **1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung der Fachplanungen und Gutachten werden beauftragt:

- Lärmgutachten: LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg.

### **1.4. Plangeltungsbereich und Bestand**

Der Plangeltungsbereich liegt südlich in der Gemeinde im Ortsteil Rhen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6,87 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Wilstedter Straße, im Osten von dem Grundstück der Paracelsus-Klinik, im Süden von der Schleswig-Holstein-Straße eingegrenzt.

Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut. Das Plangebiet ist mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf zum Teil großzügigen Grundstücken bebaut. Die Häuser sind überwiegend in den 70er Jahren entstanden. Die Bauformen sind uneinheitlich, eine besondere städtebauliche Charakteristik ist nicht ablesbar. Eine zeitgemäße zusätzliche Bebauung ist aufgrund der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 in seiner Ursprungsfassung nicht möglich. Auch angemessene Wohnraumerweiterungen werden durch das geltende Planrecht verhindert, so dass eine Anpassung erforderlich ist.

Im Geltungsbereich ist ein zum Teil großgewachsener Baumbestand vorhanden. Vor allem im westlichen Geltungsbereich gibt es zahlreiche Grundstücke, die großflächig von Bäumen bestanden sind.

### **1.5. Übergeordnete Planungsgrundlagen**

#### **Regionalplanung**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist als Stadtrandkern I. Ordnung auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg eingestuft. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse. (s. Regionalplan S-H, Planungsraum I, 1998, Ziff. 5.3).

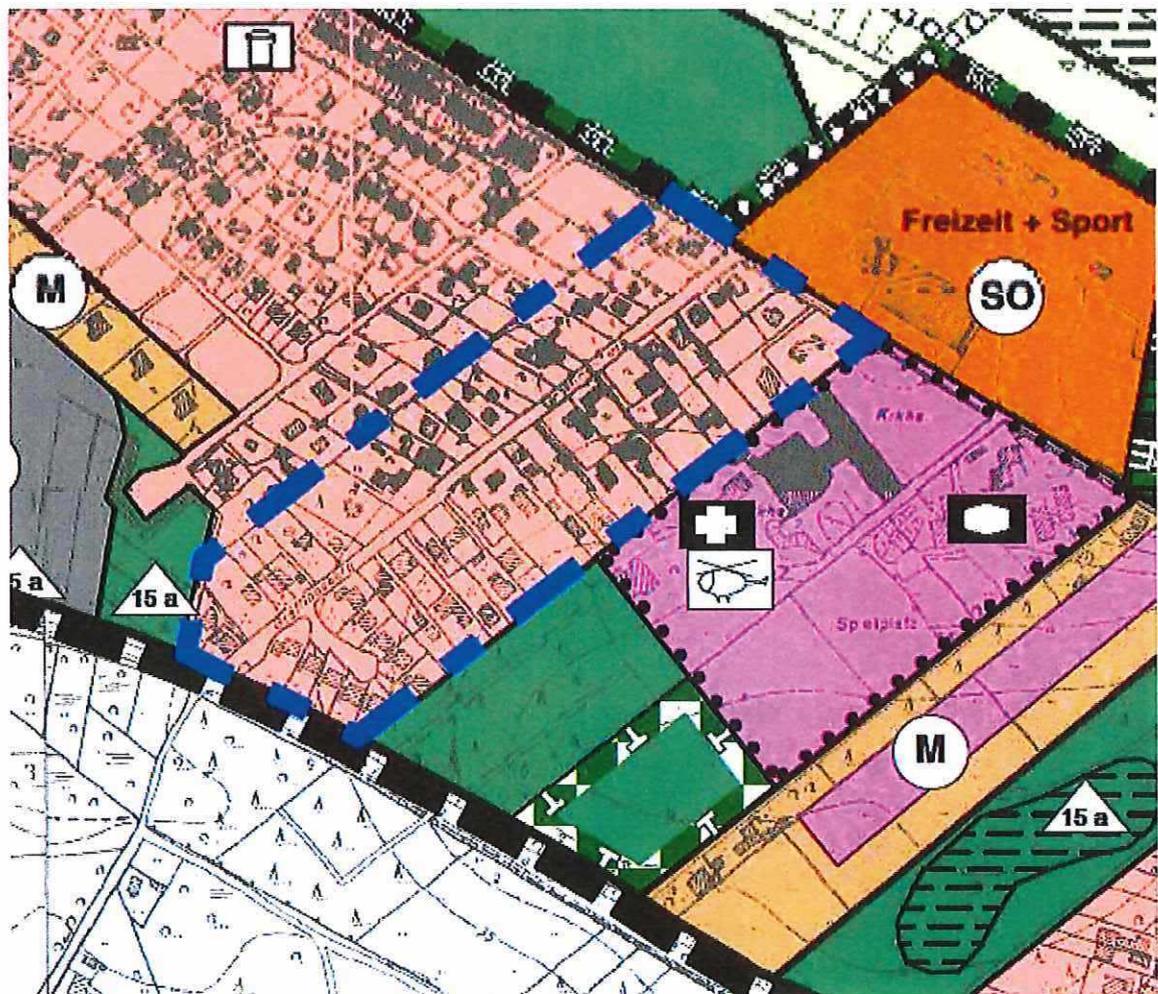
Das starke Wachstum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg soll zukünftig fortgesetzt werden. Hierfür ist das Ortszentrum zu einem bedarfsgerechten und leistungsfähigen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum zu entwickeln, um die zentralörtlichen Funktionen weiter zu stärken. (ebenda, Ziff. 5.6.2)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113, 7. Änderung entsprechen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung und sind an diese angepasst.

### Flächennutzungsplan

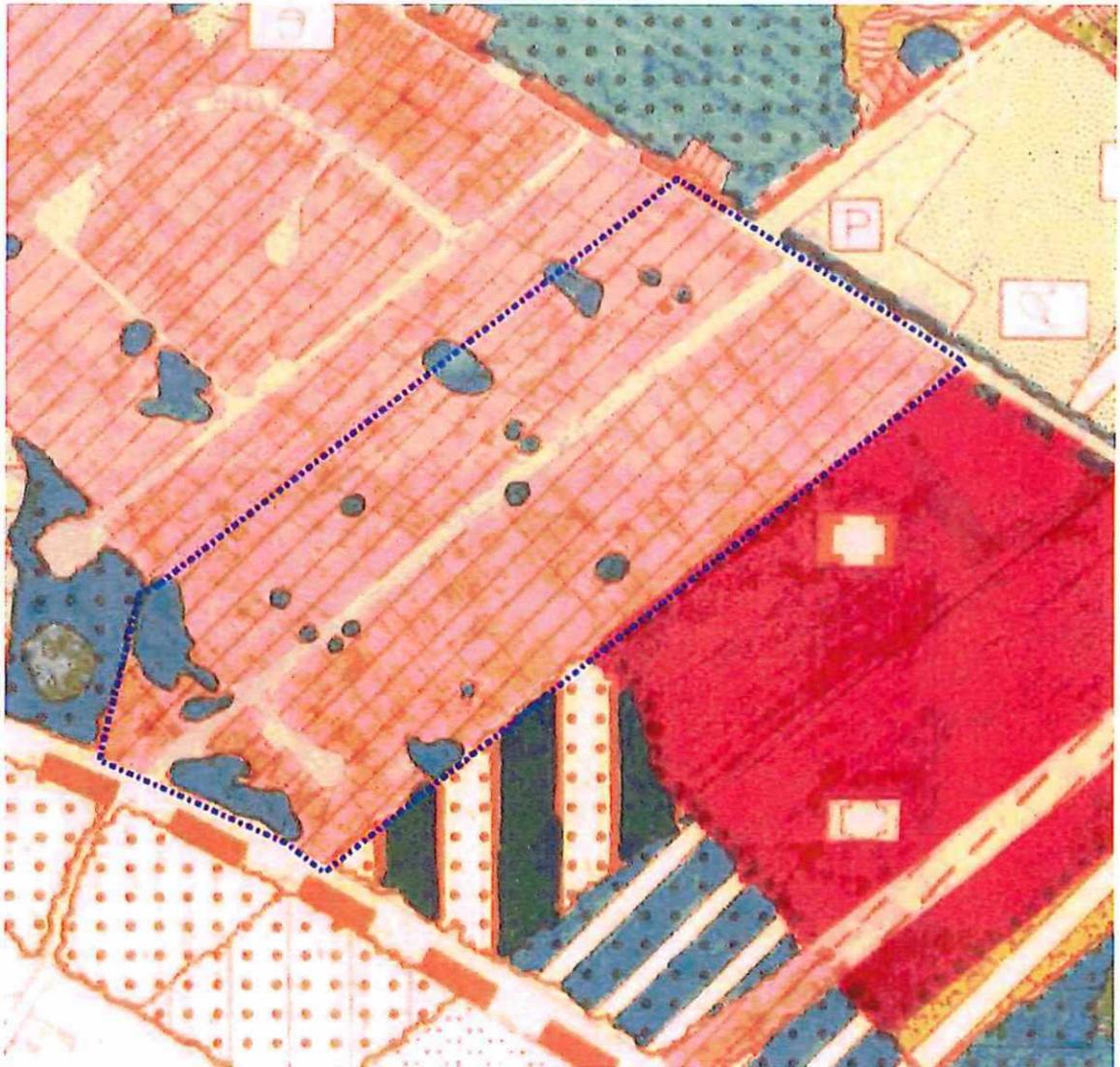
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 rechtswirksam. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113, 7. Änderung stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Für das Plangebiet der 7. Änderung wird entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO ausgewiesen.



### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (1998) stellt das Plangebiet entsprechend der bestehenden Situation als Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung mit z.T. hohem Anteil an gärtnerisch genutzten Flächen dar. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes sind die erhaltenswerten Baumgruppen und Einzelbäume festgesetzt worden.



## 2. Anlass und Ziele

Es wird beabsichtigt, auf dem Grundstück Gräflingsberg 7 zwei Doppelhäuser zu errichten. Die Größe des Grundstückes lässt eine Bebauung in der zweiten Reihe durchaus zu. Zudem ist in direkter Nachbarschaft eine Bebauung in zweiter und teilweise dritter Reihe bereits vorhanden.

Insgesamt besteht für das Plangebiet Änderungsbedarf, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine weitere städtebauliche Entwicklung verhindern. So sind sowohl die Errichtung kleinerer Anbauten an die Bestandsimmobilien als auch die Teilung von sehr großen Grundstücken zur Errichtung zusätzlichen Wohnraumes nicht möglich.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gebietstypische bauliche Weiterentwicklung zu schaffen. Dabei soll einerseits der bauliche Bestand erhalten bleiben und andererseits der rechtliche

Rahmen gegeben werden, welcher zeitgemäße Bauformen - unter der Berücksichtigung der Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den nachbarschaftlichen Bestand - ermöglicht.

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der heutigen Nutzung wird für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Text Teil B ausgeschlossenen Nutzungen (gemäß § 4 (3) BauNVO) von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen für das allgemeine Wohngebiet sind nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungsscharakter des Plangebietes vereinbar.

### **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhen sowie der Geschossigkeit wird das Maß der baulichen Nutzung definiert.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Prozent des Grundstücks versiegelt werden darf und gibt Auskunft über den Grad der baulichen Verdichtung.

Bei einer GRZ von z.B. 0,3 dürfen 30% des Grundstücks mit Hauptgebäuden überbaut werden. Darüber hinaus gibt es hiervon eine bis zu 50% Überschreitungsmöglichkeit für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

In der 7. Änderung ist eine einheitliche GRZ von 0,3 festgesetzt, die der städtebaulichen Struktur im Plangebiet gerecht wird. Diese entspricht der heutigen Überbauung und einer bereits in Teilen erfolgten Nachverdichtung.

Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf 0,3 sichergestellt, dass die grundsätzliche Charakteristik des Wohngebietes mit Gartenflächen und Grünbestand auch zukünftig erhalten bleibt.

#### **Geschossigkeit**

Die festgesetzte Geschossigkeit im Geltungsbereich der 7. Änderung nimmt auf die vorhandenen Quartiere Bezug.

Die Anzahl der festgesetzten Geschosse wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf ein bis zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhen waren im Ursprungsbebauungsplan bislang nicht festgesetzt.

Die Festsetzung von Gebäudehöhen dient dazu, künftige Gebäude besser im städtebaulichen Kontext einordnen zu können.

Der Abgleich mit der vorhandenen Bebauung ergibt eine unterschiedliche bestandswahrende Gebäudehöhe, ohne jedoch fortschrittliche Baukörper zu verhindern.

### **2.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Wie auch schon im Ursprungsbebauungsplan orientiert sich auch im Rahmen der 7. Änderung die überbaubare Fläche vorwiegend an den Bestandsgebäuden und ermöglicht eine geringfügige bauliche Erweiterung. Durch die bestandsorientierte Einzelbaufensterfestsetzung in den allgemeinen Wohngebieten sind die Grundstückseigentümer unabhängig in der Gestaltung ihres Grundstückes und sind nicht auf den Zusammenschluss von Teilgrundstücken angewiesen. Dabei gilt es die Untergliederung größerer Grundstücke vorzunehmen, um die mögliche bauliche Dichte analog des Umfeldes steuern zu können.

Im Rahmen dieses städtebaulichen Leitbildes sind die überbaubaren Flächen teilweise unterteilt.

Mit den festgesetzten Baufenstern werden das Nachverdichtungspotential dieses Bereichs und die Lagegunst ausreichend berücksichtigt, ohne die bestehende Bebauungsstruktur und das Ortsbild zu stark zu überformen.

Die festgesetzte offene Bauweise ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

### **Nebenanlagen und Stellplätze**

Um die Vorgartenzone in ihrem heutigen Bestand von baulichen Anlagen frei zu erhalten wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze unzulässig sind. So kann sichergestellt werden, dass dieser Bereich freigehalten wird und eine den Straßenraum optisch erweiternde Vorgartenzone entsteht, die nicht durch Einbauten verstellt wird. Hiervon ist die Errichtung von Einfriedungen bis 1,30 m Höhe ausgenommen.

Um den grünen Charakter des Gebietes zu fördern, wird festgesetzt, dass Dächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen von mehr als 25 m<sup>2</sup> vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen sind. Dies ist auch dem Mikroklima im Gebiet zuträglich. Um die Nutzung nachhaltiger Energien zu erleichtern kann von der Begrünung abgesehen werden, wenn mindestens zwei Drittel der Dachfläche zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen wird.

### **2.4. Gestaltung**

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

Die Integration der neuen Bausubstanz selbst in ihre Umgebung erfolgt über die Festsetzung der wesentlichen Gestaltungsmerkmale von Dach und Fassade von Hauptgebäuden und Nebenanlagen und bezieht sich im Einzelnen auf:

- Material und 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 der Dacheindeckung sollen störende und das Ortsbild durch zu starke Abweichungen negativ beeinflussende Farbgebungen ausgeschlossen werden. Bei der Farbwahl der Fassaden werden keine Einschränkungen vorgesehen. Es wird lediglich die Gestaltung von Doppelhäusern geregelt, so dass diese einheitlich zu gestalten sind, um innerhalb eines Baukörpers ein einheitliches und ruhiges Bild zu erzeugen.

### 3. Grünordnerische Maßnahmen

Im Hinblick auf die vorliegende Innenentwicklung mit den damit einhergehenden Auswirkungen auf den Gehölzbestand und die artenschutzrechtlichen Belange sind entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der ortsbildprägenden und eingriffsgeschützten Bäume gem. § 14 (1) BNatSchG zu treffen.

#### Artenschutzbelange gemäß BNatSchG

Aus der Sicht des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG besteht angesichts der Habitatstrukturen und des durch ggf. Neubebauung abzureißenden Gebäudebestandes und unvermeidbarer Baumverluste eine besondere Relevanz für gebäude- und baumbewohnende Fledermäuse sowie für Brutvögel, ebenfalls gebäude- und gehölzbrütende Arten.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden für diese Arten Potenzialabschätzungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Datenrecherchen vorgenommen. Im Plangebiet wird aufgrund der innerörtlichen Lage, des Biotopbestandes und der Nutzungen lediglich mit wenigen, ungefährdeten, weit verbreiteten und anpassungsfähigen Brutvogelarten gerechnet. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, einige Arten sind darüber hinaus auch streng geschützt. Es gibt keine Hinweise oder besondere Biotopstrukturen, die ein Vorkommen von gefährdeten oder nach Anhang I geschützten Vogelarten erwarten lassen.

Alle in Schleswig-Holstein wild lebende Fledermausarten sind streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit planungsrelevant und bezüglich der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu prüfen. Der Großbaumbestand des Plangebietes besitzt potenziell bei einem Vorkommen entsprechender Strukturen (Baumhöhlen, Spalten, Rindenabrisse etc.) eine Quartierseignung für Fledermäuse. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch ggf. einzelne Gebäude als Fledermausquartier geeignet sind. Eine Begutachtung aller Bäume und Gebäude auf Fledermausquartiere im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages ist nicht erfolgt, sondern muss bei Bedarf und Hinweisen auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur mit überwiegend gepflegten Gärten und der bereits bestehenden Bebauung keine hohe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse, ausgewiesene Flugkorridore sind ebenfalls nicht auszumachen.

Es erfolgte eine Überprüfung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG

durch das Vorhaben für die betreffenden Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel. Zur Vermeidung von den Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

- Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 27a LNatSchG nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.
- Bäume mit Stammdurchmessern unter 30 cm und potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse nur zwischen dem 1.12. und dem 28.2.
- Bäume mit Stammdurchmessern über 30 cm und potenziellen Fledermausquartieren nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Fledermaussachverständigen, weitere Details im Text.
- Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 15.3. bis zum 30.9. bzw. innerhalb dieser Frist nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrissgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Im Zweifelsfall ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen. Bei bedeutenden Quartieren sind Ausgleichsmaßnahmen vorab durchzuführen.

Weitere darüber hinaus gehende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten. Bei Einhalten der Vermeidungsmaßnahmen kommt es nicht zu einem Verbot der Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG.

### **Baumbestand**

Auf den baulich zu entwickelnden Flächen befindet sich vereinzelter bedeutsamer Großbaumbestand, der den Vorschriften der aktuellen Baumschutzverordnung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg unterliegt.

Im Zuge der Bestandserfassung wurden alle im Vermessungsplan eingemessenen Bäume mit mehr als 25 cm Stammdurchmesser sowie flächige Gehölzbestände (Umrisse) kontrolliert und zusätzliche Gehölzbestände ergänzt.

Der als erhaltenswert eingestufte Baumbestand (z.T. durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt) wird weitestgehend festgesetzt und wurde bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt. Erforderliche Schutzabstände zum Kronentraufbereich werden hierbei ebenfalls eingehalten.

Der erforderliche Umfang bei Ersatzpflanzungen ist ebenfalls textlich festgesetzt. Bedingt durch die ohnehin zum Teil stark bewachsenen privaten Grundstücke sind erforderliche Ersatzpflanzungen in Rücksprache mit der Gemeinde einzelfallbezogen zu bestimmen. Die Anpflanzung von Ersatzbäumen auf den Baugrundstücken ist im Hinblick auf den vorhandenen Bestand und die zum Teil ohnehin vorhandene starke Verschattung nicht zielführend.

Die Gemeinde behält sich vor, die Anpflanzung des Ersatzes außerhalb des Geltungsbereiches im öffentlichen Raum umzusetzen. Somit ist sichergestellt, dass die Bäume zukünftig durch die Gemeinde gepflegt und erhalten werden.

Zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet werden verbindliche

Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender Bäume gemacht. Für die Qualität und Neupflanzung der Ersatzbäume sind die Empfehlungen für Baumpflanzungen (Ausgabe 2010) anzuwenden.

#### **Durchgrünung**

Zur weiteren Durchgrünung des Wohngebietes sind jedoch Vorgaben formuliert, so sind Carports sowie andere geeignete Flachdächer über 25 m<sup>2</sup> Größe mit einer Dachbegrünung zu versehen. Ferner ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen festgesetzt. 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.

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

#### **Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich**

Gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Ausnutzungen bzw. angesichts der aktuellen Grundstücksausnutzung werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 113, 7. Änderung „Gräflingsberg/Heidelweg“ voraussichtlich zu weitergehenden Über- und Unterbauungen und Bodenversiegelungen führen. Unter der Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt allerdings die Ausgleichspflicht. Unberührt davon sind jedoch die unvermeidbaren Eingriffe in den nach gemeindlicher Satzung geschützten Baumbestand, in die besonders ortsbildprägenden und eingriffsgeschützten Bäume gemäß § 14 (1) BNatSchG sowie nach artenschutzrechtlichen Maßgaben. Diese sind zu bilanzieren, ein entsprechender Ausgleich/Ersatz ist im Rahmen der Baugenehmigungen zu regeln, wenn es zu den genannten Eingriffen kommen sollte.

## **4. Verkehrserschließung**

### **4.1. Äußere Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über die Wilstedter Straße nach Westen über die Ulzburger Straße (L 326) erschlossen.

Von der Wilstedter Straße geht die Straße Gräflingsberg ab. Die Sackgasse erschließt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und endet in einem Wendehammer.

### **4.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches funktioniert über Grundstückszufahrten von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Die Erschließung zukünftiger Wohngebäude in zweiter Reihe ist durch entsprechende privatrechtliche Verträge sicherzustellen.

### **4.3. Ruhender Verkehr**

Die privaten Stellplätze der Einzel- und Doppelhäuser sind an geeigneter Stelle auf

den Grundstücken nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

#### **4.4. ÖPNV**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Teil des ÖPNV-Bediensgebiets des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). Die nächstgelegene Bushaltestelle „Rhen, Paracelsus-Klinik“ befindet sich in ca. 300 m Luftlinienentfernung zur Mitte des Plangebiets. Sie wird bedient von der Buslinie 593, die in ihrem Verlauf an der Haltestelle „Rhen, Wilstedter Straße“ eine systematische Umsteigemöglichkeit von/zur Linie 293 Kisdorf – Henstedt-Ulzburg – Norderstedt Mitte bietet. Die 293 bietet weitere Umsteigeoptionen u.a. ins HVV-Schnellbahnnetz.“

### **5. Ver- und Entsorgung**

#### **5.1. Trinkwasserversorgung**

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

Die im B-Plan vorhandenen Trinkwasserleitungen dürfen nicht überplant oder überbaut werden.

Auf das DVGW Merkblatt GW 125 wird ausdrücklich hingewiesen.

Das B-Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Henstedt-Rhen, die Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

#### **5.2. Schmutzwasser**

Die Grundstücke sind an das vorhandene Entwässerungsnetz der Gemeinde Henstedt-Ulzburg angeschlossen.

#### **5.3. Oberflächenentwässerung**

Zum Schutz des Wasserhaushalts ist das anfallende Oberflächenwasser dem heutigen Stand der Technik entsprechend so weit wie möglich auf den Grundstückflächen zu verbringen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet bedarf die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden gesammelten Niederschlagswassers der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen.

Ist jedoch ein Regenwasseranschluss an den öffentlichen Kanal vorhanden, ist dieser gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zwingend zu benutzen.

#### **5.4. 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.

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### 5.5. Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung aus hierfür bestimmten Hydranten mit 96 m<sup>3</sup>/h gem. Arbeitsblatt DVGW-W 405 sichergestellt.

Gebäude dürfen auf Grundstücken nur errichtet werden, wenn diese an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder über eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt erschlossen sind.

Für die Feuerwehr ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang herzustellen

- zu Gebäuden, deren zweiter bauaufsichtlicher Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr (Feuerwehrlaternen) führt
- und zu rückwärtigen Gebäuden.

Für die Feuerwehr ist eine Zu- oder Durchfahrt für Hubrettungsfahrzeuge zu schaffen,

- wenn die Oberkante der Brüstung von Fenstern oder Stellen, die als zweiter bauaufsichtlicher Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr dienen, höher 8,00 m über Gelände liegt (Fußbodenhöhe i. d. R. 7,00 m über Gelände),
- wenn Gebäude, ganz oder mit Teilen, mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Die Zu- oder Durchfahrten müssen zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen führen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Tragfähigkeit, Breiten, Höhen, Kurven, Neigungen, Freihaltung, Kennzeichnung usw. von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen auf Grundstücken können gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw)<sup>1</sup> von der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz festgelegt werden. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 (4)) und außerdem ist die DIN 14090: Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken zu berücksichtigen.

Für Gebäude, die mit einem Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind Feuerwehrezufahrten gemäß Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr anzuordnen.

### 5.6. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG (als

Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn) gewährleistet. Der Plangeltungsbereich kann an dieses angeschlossen werden.

### 5.7. 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.

#### GW Geothermie

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Henstedt-Rhen und in der Verbotszone für Erdwärmesonden, die Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen beträgt rd. 350 Meter. Nach wasserrechtlichen Vorgaben ist in dieser Distanz der Bau/Betrieb von gebohrten, tiefen Erdwärmesonden nicht möglich.

Flache Erdwärmekollektoren oder Spiralkollektoren ohne Bohrung können auf den Grundstücken dann eingebaut werden, wenn zwischen Erdwärmeanlage und Trinkwassernutzhorizont eine gering wasserdurchlässige Deckschicht von mind. 2 Meter Mächtigkeit ausgebildet ist. Dies ist nach geologischen vorliegenden Bohrungsformationen der Fall. Auch in diesen Fällen ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu stellen.

### 5.8. 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 der Grundstückszuschnitte zu bewahren.

### 5.9. Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der Anbieter sichergestellt.

### 5.10. Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in ha
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6,87
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	1,03
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche	0,14

Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	0,34
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,38
Verkehrsfläche	0,43
Allgemeines Wohngebiet	4,55

## 6. Denkmalschutz

Das Archäologische Landesamt verweist auf § 15 DSchG (in der Fassung vom 30. Dezember 2014), 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.

## 7. Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg Planungskosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 14.12.2021 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 03. Jan. 2022

(Die Bürgermeisterin)

