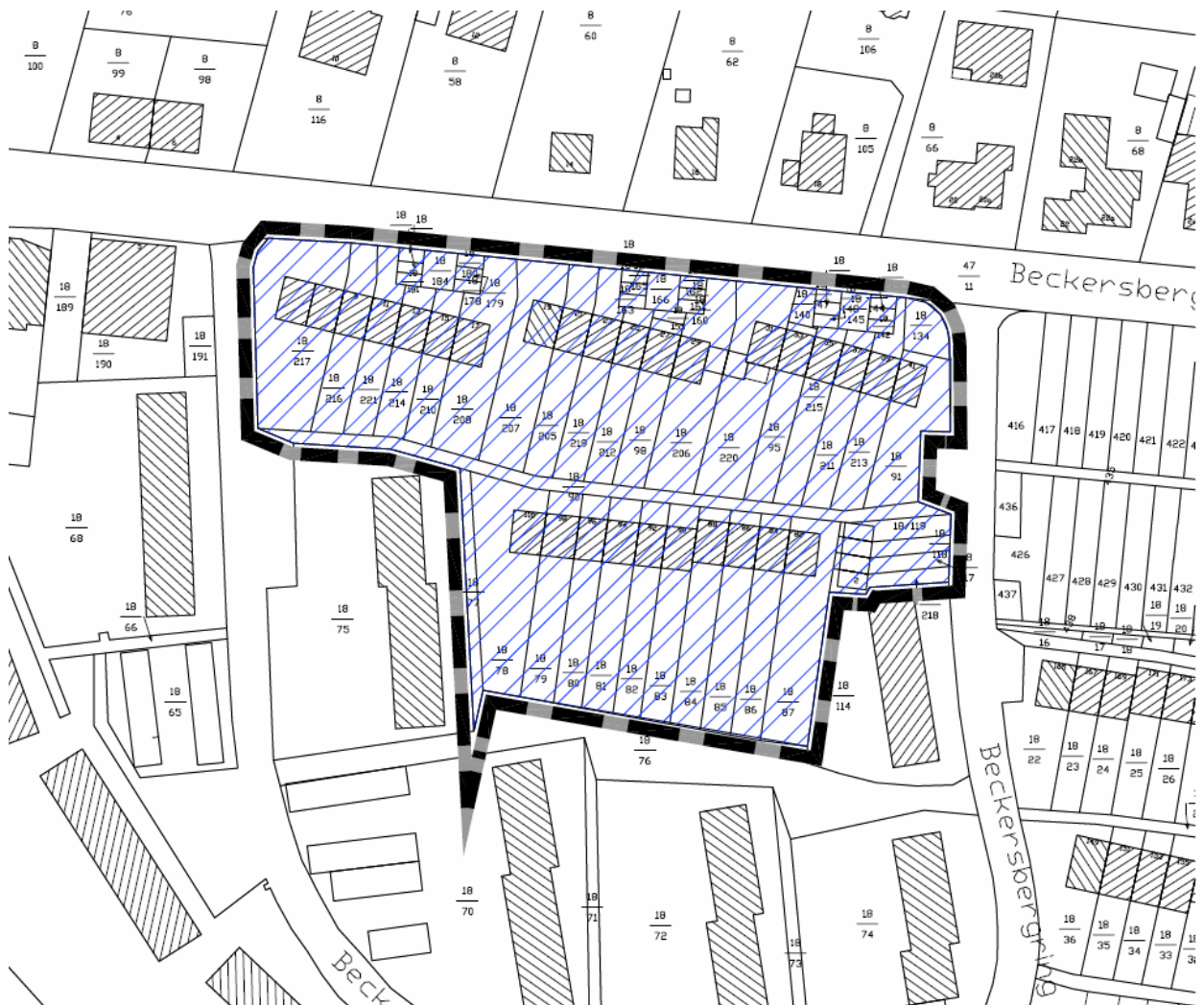


# BEGRÜNDUNG

## ZUM

### BEBAUUNGSPLAN NR. 135 „SÜDLICH BECKERSBERGSTRASSE“ (TERRASSENÜBERDACHUNGEN)

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER BECKERSBERGSTRASSE – WEST-  
LICH UND ÖSTLICH DER STRASSE BECKERSBERGRING – NÖRDLICH  
DER BEBAUUNG AM BECKERSBERGRING IM ORTSTEIL ULZBURG



## INHALTSVERZEICHNIS

- 1.0 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN
- 2.0 PLANUNGSZIELE
- 3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN
- 4.0 ENTWICKLUNG DES PLANES
- 5.0 VERKEHR
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
- 7.0 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS
- 8.0 UMWELTBERICHT

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 06.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 135 „Südlich Beckersbergstraße“ (Terrassenüberdachungen) für das Gebiet südlich der Beckersbergstraße – westlich und östlich der Straße Beckersberggring – nördlich der Bebauung am Beckersberggring im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.07.2009.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Als Kartengrundlage dient die Katastergrundlage (M 1 : 1.000) des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Wilfried Patzelt, Norderstedt.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Ulzburg. An der östlichen Grenze verläuft der Beckersberggring. Das Plangebiet ist von Wohnbauflächen umschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen Häuser wurden ca. 1960 fertig gestellt.

Das ca. 0,88 ha große Plangebiet liegt südlich der Beckersbergstraße und wird durch die Blockbebauung des Beckersberggringes begrenzt.



## 2.0 Planungsziele

Als Planungsziele werden

- die Festlegung von Baugrenzen zur Bestandssicherung von Gebäuden und Erweiterung für den Bau von Terrassenüberdachungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Plangebiet
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Angabe der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl
- die Abarbeitung der ökologischen Belange

angestrebt.

Im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 wurden Terrassenüberdachungen baugenehmigungsfrei gestellt. Bei den Bürgern ist dadurch der Eindruck entstanden, dass diese Anlagen generell aufgebaut werden dürfen.

Der Kreis Segeberg hat nun klargestellt, dass im Innenbereich des Gemeindegebietes Terrassenüberdachungen an Reihenanlagen unzulässig sind, weil sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Terrassenüberdachungen, weil diese untergeordneten Bauteile das Ortsbild in keiner Weise stören, planungsrechtlich zuzulassen.

### **3.0 Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich 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 den Entwicklungsachsen.

„Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI)“.

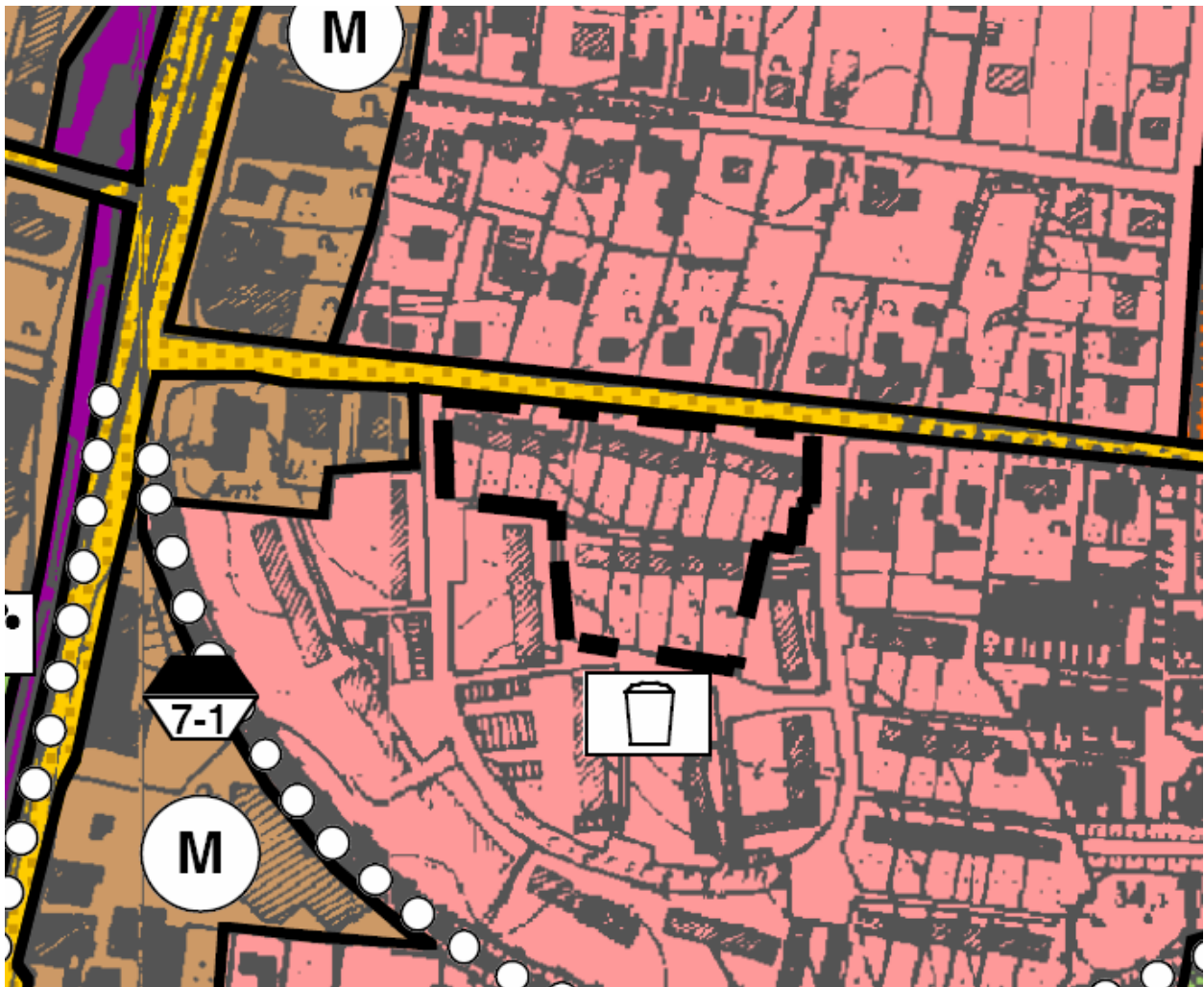
Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine zukünftige Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

In diesem Sinne sollten in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung die ausgewiesenen Bauflächen über dem rechnerischen Bedarf liegen (Regionalplan für den Planungsraum I).

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde im Jahre 2001 wirksam. Für die Flächen des Bebauungsplanes 135 „Südlich Beckersbergstraße“ stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.





#### **4.0 Entwicklung des Planes**

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

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet durch Baugrenzen festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet 1 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50,00 m sind zulässig. Es sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.

#### **4.4 Gestaltung**

Zur Steuerung der Gestaltung der Terrassenüberdachungen sind entsprechende gestalterische Festsetzungen im Text -Teil B - des Bebauungsplanes formuliert.

#### **5.0 Verkehr**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Beckersberg Straße und den Beckersberg Ring.

Zufahrten in bebauten Gebieten müssen den Anforderungen der Landesbauordnung S-H (LBO § 5 Abs. 2) und der DIN 14090 genügen.

#### **5.1 ÖPNV-Erschließung**

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Distanz zum Bf. Henstedt-Ulzburg, womit eine sehr gute ÖPNV-Erschließung innerhalb des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) gewährleistet wird. Dort verkehren die Schnellbahnen:

- A1 HH-Eidelstedt – Neumünster (außerhalb des HVV),
- A2 Norderstedt Mitte – Kaltenkirchen,
- A3 Ulzburg Süd – Elmshorn.

Weitere regionale und örtliche ÖPNV-Verbindungen bestehen durch die Buslinien:

- 196 A-Henstedt-Ulzburg – Gewerbegebiet Ulzburg,
- 293 UA Norderstedt Mitte – Kisdorf,
- 6541 A-Henstedt-Ulzburg – A-Barmstedt,
- 7141 A-Henstedt-Ulzburg – Bf. Bad Oldesloe.

#### **5.2 Ruhender Verkehr**

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

#### **6.0 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

##### **a) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg. Vorhandene Trinkwasserversorgungsleitungen und Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden.

b) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Hanse AG.

c) Schmutzwasser

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

d) Oberflächenentwässerung

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

e) Gas

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

f) Abfallbeseitigung

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

g) Feuerlöscheinrichtungen

Die Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 cbm/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334 - 166.701.400 in dem überplanten Baugebiet sichergestellt.

Die Feuerwehrezufahrten sind entsprechend des § 5 Abs. 1 LBO 2009 auszuführen und müssen der DIN 14090 genügen.

## **7.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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

## **8.0 Umweltbericht**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c ist nicht an-



zuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### **Aussagen zum Artenschutz**

Auf der Grundlage der Bestimmungen des BNATSchG sind die Festsetzungen des B-Plans unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilen, unabhängig von der im vorliegenden Planfall wegen des vereinfachten Verfahrens nicht eintretenden naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht (B-Plan der Innenentwicklung). Dabei sind für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) BNATSchG nur die nach europäischem Recht streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten relevant. Die Abschätzung relevanter Artvorkommen erfolgt anhand ihrer Lebensraumansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

### **Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des B-Plans 135 umfasst eine insgesamt homogene, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte zweigeschossige Reihenhausanlage mit flachgeneigten Dächern (ca. 1960er Jahre). Die Vor- und Hausgärten sind von typischen intensiv gepflegten Rasenflächen, Staudenbeeten und unterschiedlichen Gehölzstrukturen geprägt. An Gehölzen sind Laub-, Nadel-, Obst- und Ziergehölze der unterschiedlichsten Ausprägung anzutreffen (Einzelbäume, Sträucher, Hecken), jedoch ohne ausgeprägten Alt- bzw. Großbaumbestand. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen und der intensiven Nutzung als Haus- und Wohngarten kommt den Gartenflächen eine nur mäßige bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen.

Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG ist angesichts der aktuellen Biotop- und Habitatausstattung, der Lage im Siedlungsraum, der infolgedessen nutzungsbedingten Störungen (intensiv genutzte Hausgärten mit geringem Natürlichkeitsgrad) davon auszugehen, dass

- ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen ist, da der überwiegende Teil der entsprechenden Arten selten und auf naturnahe, vergleichsweise anspruchsvolle Standorte angewiesen ist,
- von den Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (ohne Vögel) lediglich Vorkommen von Fledermäusen zu erwarten sind.

Zu den relativ häufigen Fledermausarten zählen z.B. die Zwerg- und die Breitflügelfledermaus als typische Siedlungsvertreter. In Betracht kommen vorwiegend vereinzelte Tagesverstecke, aber auch Sommer- (Wochenstuben) und Winterquartiere sind in den Gebäuden nicht gänzlich auszuschließen. Zu den potenziell aufgesuchten Tagesverstecken zählen z.B. die stellenweise vorhandenen Holzverschalungen im Obergeschoss der Gebäude sowie vorhandene Dach- und Mauerritzen.

Mit Quartieren in Bäumen ist nicht zu rechnen, da Baumhöhlen und Spaltenverstecke nur in sehr alten Bäumen anzutreffen sind.

Als Jagdhabitat hat das B-Plan-Gebiet für die potenziell vorkommenden Fledermausarten aufgrund des relativ hohen Bebauungsgrades, der innerörtlichen Lage und der geringen Größe nur eine mäßige Bedeutung.

- der Geltungsbereich für alle weiteren Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Habitate bzw. keinen geeigneten Lebensraum bietet und/oder diese naturräumlich nicht zu erwarten sind.
- von den europäischen Vogelarten ausschließlich ein Vorkommen von (weitestgehend) ungefährdeten, wenig störungsempfindlichen und zumeist unspezialisierten Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen ist. Alle europäischen Vogelarten sind – soweit nicht streng geschützt – besonders geschützt. Geeignete Bruthabitate stellen insbesondere der Baumbestand als Nistplatz der Baumfrei- und Nischenbrüter sowie Sträucher und Hecken für Gebüschfreibrüter dar. Zudem sind sonstige typische Vertreter der Siedlungsbereiche zu erwarten (ggf. auch Gebäudebrüter).

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Mit der Aufstellung des B-Plans 135 soll durch die Festlegung von Baugrenzen die Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude sowie die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung für den Bau von Terrassenüberdachungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke geschaffen werden. Durch den Vollzug des B-Plans resultierende bauliche Veränderungen sind lediglich im Bereich der bestehenden Terrassen zu erwarten, da die jetzige Ausdehnung der vorhandenen Wohngebäude unverändert bleibt.

Auch die vorhandenen Gartenflächen bleiben - soweit sie außerhalb der bestehenden Terrassen liegen - unangetastet, so dass nicht von relevanten Habitatverlusten für Fledermäuse oder Brutvögel auszugehen ist. Sollte dennoch die Entnahme von Gehölzen notwendig sein, z.B. weil ein Kronenbereich über eine Terrasse ragt, sind zur Vermeidung der Tötung von Individuen und der Störung zu relevanten Zeiten Schonfristen für den Zeitpunkt der Gehölzentnahme zu berücksichtigen.

Als Schonfrist wird der Hauptbrutzeitraum vom 15. März bis 31. Juli festgelegt. Potenzielle Brutplätze der Avifauna sind somit während der Räumung des Baufeldes und der Arbeitsbereiche nicht besetzt. Die Konflikte werden hiermit vermieden. Weitergehende An- oder Umbauten an Gebäuden bzw. (genehmigungsfreie) Gebäudesanierungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der B-Plan-Festsetzungen. Zur Vermeidung von Tötungen von anwesenden Fledermausindividuen und Störungen bei Maßnahmen an kleineren Fledermausquartieren (z.B. Spaltenquartiere durch Entfernen der Holzverschalungen) wird hierfür jedoch vorsorglich empfohlen, derartige Umbau- und Renovierungsmaßnahmen nur bei Abwesenheit potenzieller Fledermäuse durchzuführen, d.h. in den Monaten November bis März während der Periode des Winterschlafs der Fledermäuse.

Vor dem Hintergrund der geringen Habitateignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten und unter Berücksichtigung der genannten Ver-

meidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des B-Plans 135 keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. des § 44 BNATSCHG eintreten und die diesbezüglichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft das Tötungs- und Störungsverbot sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie den Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang.

Da keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNATSCHG eintreten, werden auch keine artenschutzrechtlichen Kompensationsbedarfe ausgelöst.

**LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB**

Freie Landschaftsarchitektin bdla  
Ochsenzoller Straße 142 a  
22848 Norderstedt

Norderstedt, 2. November 2010 / HR.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 01.02.2011

.....  
Bürgermeister