



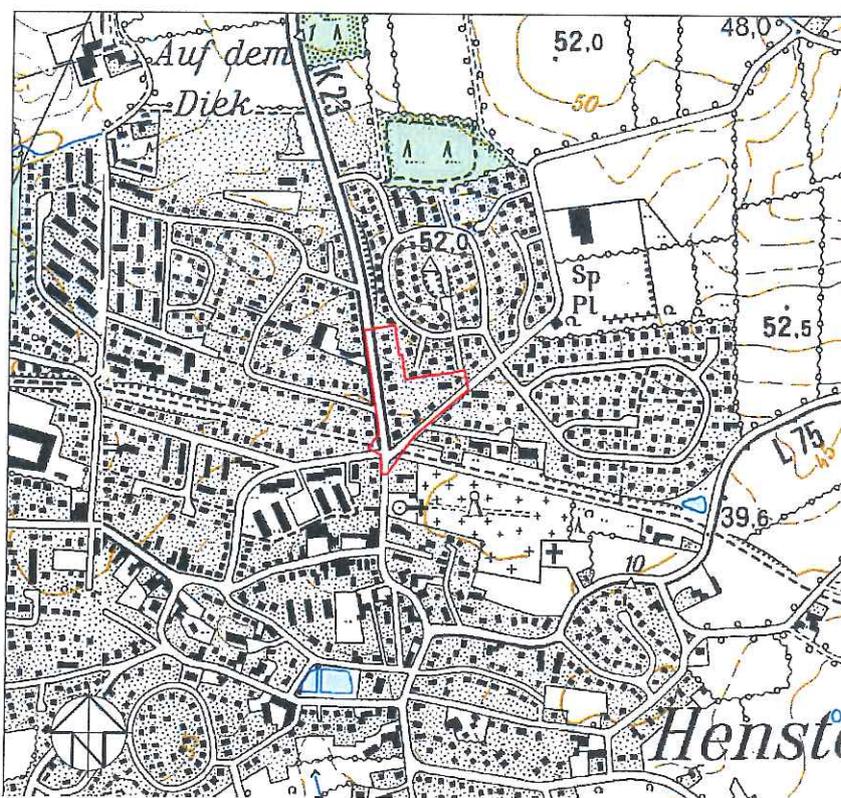
Begründung

BEBAUUNGSPLAN NR. 141

„Bürgermeister-Steenbock Straße / Kisdorfer Straße“
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:

nördlich Bürgermeister-Steenbock-Straße – südlich der Bebauung Hasselbusch –
östlich der Kisdorfer Straße – westlich Bürgermeister-Steenbock-Straße 35 im
Ortsteil Henstedt



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)

Inhaltsverzeichnis	Seite
Bebauungsplan Nr. 141	
1. Allgemeine Grundlagen.....	2
1.1. Rechtsgrundlagen	2
1.2. Hinweise zum Verfahren.....	2
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.4. Plangeltungsbereich und Bestand.....	3
2. Anlass und Ziele.....	3
3. Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	4
4. Städtebauliche Planung	5
4.1 Bauvorhaben Flurstück 42/5 und 42/249	5
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung	6
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	7
4.5 Nebenanlagen und Stellplätze	7
4.6 Örtliche Bauvorschriften.....	7
5. Grünordnerische Maßnahmen	8
6. Verkehrserschließung	11
6.1 Äußere Erschließung.....	11
6.2 Innere Erschließung.....	12
6.3 Ruhender Verkehr.....	12
6.4 ÖPNV.....	12
7. Ver- und Entsorgung	12
7.1 Trinkwasserversorgung	12
7.2 Schmutzwasser	13
7.3 Oberflächenentwässerung.....	13
7.4 Brandschutz.....	13
7.5 Stromversorgung.....	13
7.6 Gas- / Wärmeversorgung	14
7.7 Abfallbeseitigung.....	14
7.8 Telekommunikation	14
8. Denkmalschutz	15
9. Städtebauliche Flächenbilanz.....	15

Anlagen: Grünordnerischer Fachbeitrag, Landschaftsplanung Jacob, 02/2017
Baumgutachten und Stellungnahme, Michael Hartmann, 2014/2015

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 15.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 141 „Bürgermeister Steenbock-Straße/Kisdorfer Straße“ für das Gebiet „nördlich Bürgermeister-Steenbock-Straße – südlich der Bebauung Hasselbusch – östlich der Kisdorfer Straße – westlich Bürgermeister-Steenbock-Straße 35 im Ortsteil Henstedt“ aufzustellen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde bislang nach § 34 BauGB beurteilt.

Dem Bebauungsplanes Nr. 141 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 Dipl.-Ing. Patzelt, Norderstedt. Der Plangeltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Er umfasst eine Fläche von rund 2,3 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 rund 2,3 ha und einer maximal zulässigen GRZ von 0,35-0,4 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.

1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

Folgende Fachplanungen und Gutachten wurden erarbeitet:

- Grünordnerischer Fachbeitrag: Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.
- Baumgutachten: Michael Hartmann, Ellerau

1.4. Plangeltungsbereich und Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt in der Gemeinde im Ortsteil Henstedt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,3 ha.

Der Geltungsbereich wird südöstlich von der Bürgermeister-Steenbock-Straße und im Westen von der Kisdorfer Straße begrenzt. Im Norden und Nordosten verläuft die Grenze entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39, der am 21.03.1980 rechtskräftig wurde.

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Es finden sich im derzeitigen Bestand überwiegend Einzelhäuser als Einfamilienhäuser auf zum Teil recht großen Grundstücken. Im östlichen Geltungsbereich gibt es ein Reihenhaus mit vier Wohneinheiten.

Die Flurstücke 41/13 und 41/14 sowie 42/8 sind nicht bebaut. Auf diesen befindet sich zum Teil schützenswerter Baumbestand. Die Flurstücke 41/13 und 41/14 waren mit zwei Einzelhäusern bebaut, die unter einer großen Linde standen, die ortsbildprägenden Charakter aufweist und gemäß der Baumschutzsatzung geschützt ist. Diese Einzelhäuser wurden in der Erwartung der Entwicklung von verdichteten Wohnformen zurückgebaut.

Das Hinterliegergrundstück 42/5 ist ebenfalls unbebaut. Es sind jedoch zahlreiche Bäume vorhanden, von denen eine zentral auf dem Grundstück stehende Esche gemäß Baumschutzsatzung geschützt ist. Auf dem angrenzenden Flurstück 42/250 ist eine asphaltierte Zufahrt vorhanden, über die eine Erschließung des Hinterliegergrundstücks möglich wäre, sofern diese über eine Eintragung in das Grundbuch oder die Aufnahme einer Baulast gesichert würde.

2. Anlass und Ziele

Veranlasst wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes wegen dem erkannten Planungserfordernis resultierend aus einem bestehenden Bauvorbescheid und einer Bauvoranfrage. Da die Planungen nicht den besonders schützenswerten Baumbestand berücksichtigten, hat die Gemeinde beschlossen, im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens entsprechende Festsetzungen zu treffen, anhand derer die unterschiedlichen Belange gerecht gegeneinander abgewogen werden.

Um Bauvorhaben zu ermöglichen, die mit der gewünschten geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, wurde im März 2014 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen, die in der Sitzung vom 08.02.2016 verlängert wurde.

Die Gemeinde plant für die bessere Erschließung des Gebietes und eine

ortsgerechte Erschließung mit entsprechenden Querungshilfen die derzeit bestehende Kreuzungssituation Bürgermeister-Steinbock-Straße/Kisdorfer Straße in einen Kreisverkehr umzubauen. Entsprechende Vorplanungen durch das Ingenieurbüro Waack+Dähn wurden hierzu ausgearbeitet.

Ziel der Gemeinde ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gebietstypische bauliche Weiterentwicklung zu schaffen, die einerseits den Bestand erhält und andererseits den rechtlichen Rahmen geben, der zeitgemäße Bauformen unter der Berücksichtigung der Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie des nachbarschaftlichen Bestands ermöglicht. Des Weiteren möchte die Gemeinde für die Kreisverkehrsplanung die entsprechenden Flächen festsetzen.

Ziele der Gemeinde sind:

- Überplanung der vorhandenen Flurstücke mit Festsetzung von Misch- und Wohnbauflächen
- Festsetzung von Baugrenzen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und der Ermöglichung einer adäquaten Nachverdichtung.
- Festsetzung von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten zur städtebaulichen Gestaltung
- Sachgemäßer Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand
- Abwägung der entstehenden Eingriffe
- Ausweisung von Straßenverkehrsflächen für die Erschließung und die vorgesehene Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

Regionalplanung

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist als Stadtrandkern I. Ordnung auf der Entwicklungssachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg eingestuft. Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungssachse. (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. 141 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. 141 stellt der Flächennutzungsplan zur Kisdorfer Straße gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dar.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

4. Städtebauliche Planung

Im Rahmen der Vorbereitung des Vorentwurfs wurde durch die Gemeinde eine Ausarbeitung von Varianten veranlasst, die seitens der Politik bewertet und zum Teil zur Auslegung beschlossen wurden. Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang wurde die Variantenplanung nun konkretisiert und in eine städtebauliche Planung überführt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren konkretisiert die derzeitige Eigentümerin der Flurstücke 42/5 sowie 42/249 die Vorhabenplanung für ihre Flurstücke, die in das Planverfahren einfließt. Das Vorhaben wird nachfolgend kurz erläutert.

4.1 Bauvorhaben Flurstück 42/5 und 42/249

Auf diesen Grundstücken, die rückwärtig liegend über die Bürgermeister-Steenbock-Straße erschlossen werden können, sind zwei barrierefreie Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Vorgesehen sind circa. 10 Wohneinheiten mit offenen Stellplätzen.

Die Zufahrt kann über eine vorhandene Zufahrt erfolgen, die an der östlichen Grenze des vorgelagerten Flurstückes 42/249 verläuft. Hierbei wird eine auf dem Nachbargrundstück vorhandene Eiche mit einem Kronendurchmesser von 22 m innerhalb des Kronentraufbereiches unterfahren.

Eine Zufahrt über die westlich vorhandene Asphaltzufahrt auf dem Nachbarflurstück 42/250 ist derzeit nicht realisierbar, da die Eigentümer des Flurstückes keine Zufahrt über ihr Grundstück wünschen.

Eine baumgutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Unterfahmung des Baumes im direkten Kronentraufbereich der dortigen bereits teilbefestigten Auffahrt grundsätzlich technisch machbar ist, um sowohl das Grundstück selbst als auch das dahinterliegende Grundstück zu erschließen. Entsprechende Maßnahmen werden hierfür benannt.¹

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzung und den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird für die Flurstücke entlang der Kisdorfer Straße ein Mischgebiet festgesetzt. Der übrige Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die im Text Teil B ausgeschlossenen Nutzungen (gemäß § 4 (3) BauNVO sowie § 6 (2 u. 3) BauNVO), dies sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen für das allgemeine Wohngebiet und Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Mischgebiet werden ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil der Satzung. Diese sind nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

¹ Gutachterliche Stellungnahme, Hartmann, 17.11.2015 S. 5 ff

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird im Bereich der Kisdorfer Straße und der Bürgermeister-Steenbock-Straße auf eine städtebaulich verträgliche Verdichtung abgezielt, die eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Geschosses oberhalb der zulässigen Vollgeschosse gem. Landesbauordnung² vorsieht.

Entsprechend der Absicht wurde im Mischgebiet die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung im Mischgebiet ist ortsbildverträglich und ermöglicht eine moderate und gebietsverträgliche Nachverdichtung. Die Gebäudehöhe wird mit maximal 10,5 m festgesetzt. So können die zulässigen Geschosse realisiert werden.

Im WA 1 wird, angelehnt an die Festsetzung im MI, ebenfalls eine Bebauungsmöglichkeit mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines weiteren, einzurückenden Geschosses festgesetzt. Diese Geschossigkeit ist auf Grund der zentralen Lage im Ortsteil Henstedt und bezogen auf die Umgebung städtebaulich verträglich. Zusätzlich werden durch örtliche Bauvorschriften Regelungen zu Geschossen getroffen, die zu einer harmonischen Einbindung in das Ortsbild führen (vgl. 4.6).

Im WA 1 wird die GRZ etwas reduziert, um die Verdichtung abseits der Kisdorfer Straße moderat zu reduzieren. Gleichwohl besteht im Rahmen der Festsetzung einer GRZ von 0,35 m die Möglichkeit, eine angemessene Verdichtung umzusetzen, die einen nachhaltigen Umgang mit Flächen und somit eine entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeit sicherstellt. Wie im MI wird die Gebäudehöhe mit 10,5 m Maximalhöhe festgesetzt.

Im WA2 wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse ohne zusätzliches Obergeschoss reduziert. Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. In Ergänzung dazu wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,00 m reduziert.

Dadurch wird eine verträgliche Herabstaffelung der ermöglichten Bauvolumen sichergestellt, die den angrenzenden Grundstücken und vorhandenen Baukörpern gerecht werden.

Als Bezugspunkte für die zulässigen Gebäudehöhen wird jeweils der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Selbiges gilt auch für den Bezugspunkt zur Ermittlung einer maximal zulässigen Sockelhöhe.

Um eine ausgewogene Bebaubarkeit auf dem Hinterliegergrundstück 42/5 sicherzustellen, wird gemäß textlicher Festsetzung ein gesonderter Bezugspunkt festgesetzt, da das Gelände bis zu rund zwei Meter höher liegt als der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche im Süden. Deshalb wird die Bezugshöhe auf 41,5 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt, um zu verhindern, dass

² Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss oder ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m hat; die Höhe der Geschosse wird von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante des Fußbodens der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen (§ 2 Abs. 8 LBO).

Gebäude innerhalb des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in das Gelände eingegraben werden müssen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen 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.

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. Eine entsprechende Festsetzung zur Errichtung von Nebenanlagen ergänzt das Planungsziel (vgl. 4.5).

Die an die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 angrenzende Bebauung steht zum Teil sehr nah an der Flurstücksgrenze und orientiert ihre Außenwohnbereiche nach Süden, so dass bei einem Grenzabstand von 3 m adäquate Abstände zum Gebäudebestand unter Wahrung nachbarschaftlicher Interessen nicht sichergestellt werden können.

Um Rücksicht auf den angrenzenden Gebäudebestand nördlich der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 zu nehmen, wird die Baugrenze dort mit einem Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze geführt. So wird durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung ein angemessener Abstand zu den Nachbargrundstücken eingehalten und dem Rücksichtnahmegebot entsprochen.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m festgesetzt, wobei die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise gelten. Somit kann sichergestellt werden, dass keine Strukturen entstehen, die sich in ihrer Maßstäblichkeit nicht in das Ortsbild einfügen würden.

4.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Um die Vorgartenzone in ihrem heutigen Bestand frei von baulichen Anlagen zu halten wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze unzulässig sind. So kann sichergestellt werden, dass eine den Straßenraum optisch erweiternde Vorgartenzone entsteht, die nicht durch Einbauten verstellt wird. Der Straßenraum wird so durch die Hauptanlagen definiert. Hiervon ist die Errichtung von Einfriedungen bis 1,50 m Höhe ausgenommen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

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

Um sicherzustellen, dass auf jedem Grundstück ausreichend Stellplätze bei Neubauvorhaben zur Verfügung gestellt werden, wird gemäß § 84 Abs. 1 Satz 8 LBO festgesetzt, dass pro Wohneinheit größer als 50 m² zwei Stellplätze

auf dem Grundstück zu errichten sind. Je Wohneinheit bis 50 m² ist ein Stellplatz nachzuweisen.

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

In dem Mischgebiet und in dem allgemeinen Wohngebiet WA1 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 Wand des Obergeschosses auf der Wand des Vollgeschosses liegen würde.

Um die gewünschte Ortsbildgestaltung zu gewährleisten, Konflikten im Hinblick auf mögliche Verschattungen vorzubeugen und nachbarschaftliche Interessen zu wahren, wird zusätzlich festgesetzt, dass der Abstand von Grundstücksgrenzen zu Außenwänden des Obergeschosses mindestens 5 m betragen muss.

Es wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Geschossen oberhalb der zulässigen Vollgeschosse im WA₂ getroffen, da diese durch die mögliche räumliche Wirkung besonderen Einfluss auf die bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit nachbarschaftlichen Interessen haben. So werden in WA₂ weitere Geschosse mit senkrecht aufgehenden Wänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse gem. LBO ausgeschlossen, da diese das Ortsbild stören würden.

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

- Fassadengestaltung
- Farbe der Dächer
- Gestaltung von Nebenanlagen und Carports

Besonders die Fassadengestaltung und die Farbwahl der 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.

5. Grünordnerische Maßnahmen

Zum Bebauungsplan mit vorliegender Begründung wurde zusätzlich ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der als Anlage beigefügt ist.

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 eingriffgeschützten Bäume gem. § 14 (1) BNatSchG zu treffen.

Artenschutzbelange gemäß BNatSchG

Angesichts der vorhandenen, zum Teil möglicherweise entfallenden, Habitatstrukturen und des ggf. zur Neubebauung rückzubauenden Gebäudebestandes ist aus Sicht des Artenschutzes eine besondere Relevanz für gebäude- und baumbewohnende Brutvögel und Fledermäuse festzustellen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Grünordnerischen Fachbeitrag wurden für diese Arten Potenzialabschätzungen auf der Grundlage von Ortsbegehungen und Datenrecherchen vorgenommen. Hieraus resultieren eine Konfliktanalyse zu den Zugriffsverboten des BNatSchG und artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Bestandssicherung. Dies sind Verbotsfristen für Gehölzfällungen und Gebäudeabriss sowie Maßnahmen zur Kompensation von Quartiersverlusten.

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 wildlebenden Fledermausarten sind streng geschützt, 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, Rindenabriss etc.) eine Quartierseignung für Fledermäuse. Essentielle Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) für Fledermäuse konnten jedoch ausgeschlossen werden. Einzelne Tagesquartiere sind potenziell in kleineren Spalten des Baumbestands möglich. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch ggf. einzelne Gebäude als Fledermausquartiere 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. § 39 (5) BNatSchG nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9.
- Eine Fällung der nicht im Bebauungsplan festgesetzten Großbäume mit geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäusen ist nur im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. zulässig (Bäume Nr. 6 – 8, 12).
- Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1.3. 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 hinausgehende 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

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

Bedingt durch das städtebauliche Erfordernis der nachbarschaftlichen Gleichbehandlung ist es notwendig, Festsetzungen zu treffen, die das Recht einer weitestgehend gleichmäßigen baulichen Entwicklung auf allen im Geltungsbereich eingeschlossenen Grundstücken ermöglichen. Im Hinblick auf den vorhandenen Baumbestand mit besonderem Schutzstatus würde dessen umfassender Erhalt jedoch dazu führen, dass einige Grundstücke nach Abgang der Baukörper nicht mehr angemessen bebaubar wären. Dies betrifft vor allem die Flurstücke 41/13, 41/14 sowie 42/5.

Deswegen trifft die Gemeinde neben der Festsetzung von Einzelbäumen in Teilbereichen eine Festsetzung von Bäumen innerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Bäume dürfen gemäß der dazu formulierten textlichen Festsetzung nur bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages beseitigt werden. Erforderliche Eingriffe und deren Ausgleich sind dann als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen. So kann die Gemeinde sicherstellen, dass bei Fällung der festgesetzten Einzelbäume entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind. Der erforderliche Umfang bei Ersatzpflanzungen ist in Anlehnung an die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg 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 Planungsabsichten der Gemeinde Henstedt-Ulzburg den vorhandenen Kreuzungsbereich als Kreisverkehrsplatz zukünftig auszubauen, führt insbesondere für einzelne ortsbildprägende Großbaumsolitäre im derzeit schon bedrängten Straßenrandbereich zum Totalverlust. Verbunden mit der Flächenbeanspruchung und dem Straßenausbau sind von den gemäß örtlicher Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen insbesondere ein Ahorn (Nr. 13), eine Blut-Buche (Nr. 4) und eine Eiche (Nr. 16) nicht zu erhalten. Diese Baumverluste treten demgemäß erst mit dem Ausbau der Kreuzung als Kreisverkehrsplatz, so dass diese drei genannten Bäume erst bei Vorlage einer genehmigten Straßenplanung beseitigt werden dürfen.

Zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet werden verbindliche Vorgaben für Ersatzpflanzungen beim Abgang festgesetzter zu erhaltender Bäume gemacht. So wird die Verwendung von Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mindestens 14-16 Stammumfang als Mindestqualität festgesetzt, damit

auch im Falle der Änderung oder Aufhebung der Baumschutzsatzung der Ersatz geregelt ist.

Durchgrünung

Zusätzlich ist innerhalb von ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mindestens vier Stellplätzen die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen festgesetzt. 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.

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 141 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 im Zusammenhang mit den nachfolgenden Genehmigungsebenen zu regeln.

6. Verkehrserschließung

6.1 Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Kisdorfer Straße (K 23) im Westen und die Bürgermeister-Steenbock-Straße im Südosten erschlossen. Über die Kisdorfer Straße erreicht man in südlicher Richtung die Landstraße L 75, von der das Zentrum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg erreicht werden kann. Die L 326 im Zentrum führt von Kaltenkirchen im Norden über Henstedt-Ulzburg und Norderstedt nach Hamburg-Fuhlsbüttel.

Es bestehen seitens der Gemeinde Bestrebungen, die heute vorhandene Kreuzungssituation der Kisdorfer Straße und der Bürgermeister-Steenbock-Straße in einen Kreisverkehr umzubauen.

Um den Kreisverkehr zukünftig realisieren zu können, werden entsprechende Flächen als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Teile dieser Flächen befinden sich in Privatbesitz und müssen vor Umsetzung durch die Gemeinde erworben werden.

Um sicherzustellen, dass keine Zufahrten im Bereich des projektierten

Kreisverkehrsplatzes entstehen, wird ein Bereich festgesetzt, in dem Ein- und Ausfahrten unzulässig sind.

6.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches wird über Grundstückszufahrten von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Neue Zufahrten zu den Grundstücken an der Kisdorfer Straße sind durch den Straßenbaulastträger zu genehmigen. Die Erschließung zukünftiger Wohngebäude in zweiter Reihe ist durch entsprechende Einträge in das Grundbuch oder durch Baulasten zu sicherzustellen, sofern diese derzeit nicht im Eigentum einer Person stehen oder zukünftig nicht mehr stehen werden.

Zur Erschließung des Hinterliegergrundstücks 42/5 wird zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches die Erschließung sichert. Begünstigte sind hier die Anlieger und die Versorgungsträger.

6.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind an geeigneter Stelle auf den Grundstücken nachzuweisen. Entsprechende Anforderungen werden durch die Stellplatzsatzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder, in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung, formuliert.

Öffentliche Parkplätze stehen im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

6.4 ÖPNV

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Teil des ÖPNV-Bediensgebietes des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Die dem Plangebiet nächstgelegene Bahnhaltestelle „Henstedt-Ulzburg“ ist etwa zwei Kilometer entfernt. Dort verkehren Züge der Linien A1 (Neumünster – Hamburg Eidelstedt), A2 (Kaltenkirchen – Norderstedt-Mitte) sowie der A3 (Ulzburg Süd-Elmshorn).

Des Weiteren ist das Plangebiet über die nächstgelegene Bushaltestelle „Henstedt, Kirche“ erschlossen, an der die Linie 196 (Kisdorf-Henstedt/Kirche-Gewerbegebiet Ulzburg) verkehrt.

Der HVV weist darauf hin, dass die im westlichen Geltungsbereich erfasste Bushaltstellenbuch in der Bürgermeister-Steenbock-Straße zu erhalten ist. Die Haltestellenbuch dient betrieblich als Überliegerplatz für alle Fahrten der Buslinie 196 in Richtung A Henstedt-Ulzburg, die an der Haltestelle „Henstedt-Kirchweg“ beginnen.

Da das Plangebiet durch die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein angedient wird, erfolgt die konkrete Ausbauplanung des Kreisverkehrs in enger Abstimmung erfolgen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird zentral mit Anschlusszwang für alle Grundstücke

über den Zweckverband Wasserversorgung Kaltenkirchen / Henstedt-Ulzburg sichergestellt. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Für neu zu verlegende Leitungen sind zur dauerhaften Sicherung der Trassen entsprechende Rechte im Grundbuch zu sichern.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass die Umverlegung von im Plangebiet vorhandenen Leitungen durch den Veranlasser zu finanzieren sind.

7.2 Schmutzwasser

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

7.3 Oberflächenentwässerung

Zum Schutz des Wasserhaushalts ist das anfallende Oberflächenwasser dem heutigen Stand der Technik entsprechend so weit wie möglich auf den Grundstückflächen zu verbringen. Für die Versickerung ist ein Nachweis über die notwendige Beschaffenheit des Bodens zu erbringen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen 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.

7.4 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). Dieser erforderliche Mindestabstand der Hydranten ist derzeit nicht gewährleistet und muss zur Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet umgesetzt werden.

7.5 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 Kreuzung Bürgermeister-Steenbock-Straße/Kisdorfer Straße liegen mehrere Nieder- und Mittelspannungsleitungen. Diese müssen im Rahmen der Ausbauplanungen der Verkehrsfläche zu einem Kreisverkehr unter Umständen verlegt werden. Bei den Planungen zum Umbau ist rechtzeitig Kontakt mit den Leitungsträgern aufzunehmen.

7.6 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.

Im Bereich der Kreuzung Bürgermeister-Steenbock-Straße/Kisdorfer Straße liegt eine Gasleitung. Diese muss im Rahmen der Ausbauplanungen der Verkehrsfläche zu einem Kreisverkehr unter Umständen verlegt werden. Bei den Planungen zum Umbau ist rechtzeitig Kontakt mit dem Leitungsträger aufzunehmen.

Eine geothermische Nutzung des Untergrundes ist grundsätzlich möglich. Hierzu ist allerdings eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

7.7 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.

7.8 Telekommunikation

Die Telekommunikation wird durch die Erweiterung des bestehenden Netzes der Deutschen Telekom AG oder anderer konzessionierter Anbieter sichergestellt.

Die Telekom weist darauf hin, dass die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG sichergestellt wird. Sollte ein Netzausbau durch einen anderen Anbieter vorgenommen werden, behält sich die Telekom vor, aus wirtschaftlichen Gründen gegebenenfalls auf einen Ausbau zu verzichten.

Sollte der Ausbau durch die Telekom erfolgen, bittet die Telekom sicherzustellen, dass:

- in den Gebäuden Leerrohre für die Versorgung mit Glasfaserinfrastruktur vorgesehen werden
- eine ungehinderte und kostenlose Trassennutzung möglich ist



- Baumaßnahmen rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, bei der Deutschen Telekom angezeigt werden.

8. Denkmalschutz

Es sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale im Geltungsbereich bekannt. Dennoch wird auf § 15 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.

9. Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,67 ha
Mischgebiet	0,98 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,58 ha
Gesamtfläche	2,23 ha

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 21.05.2019 gebilligt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg
Der Bürgermeister

Henstedt-Ulzburg, den 13. Juni 2019

.....
(Der Bürgermeister)

