

BEGRÜNDUNG

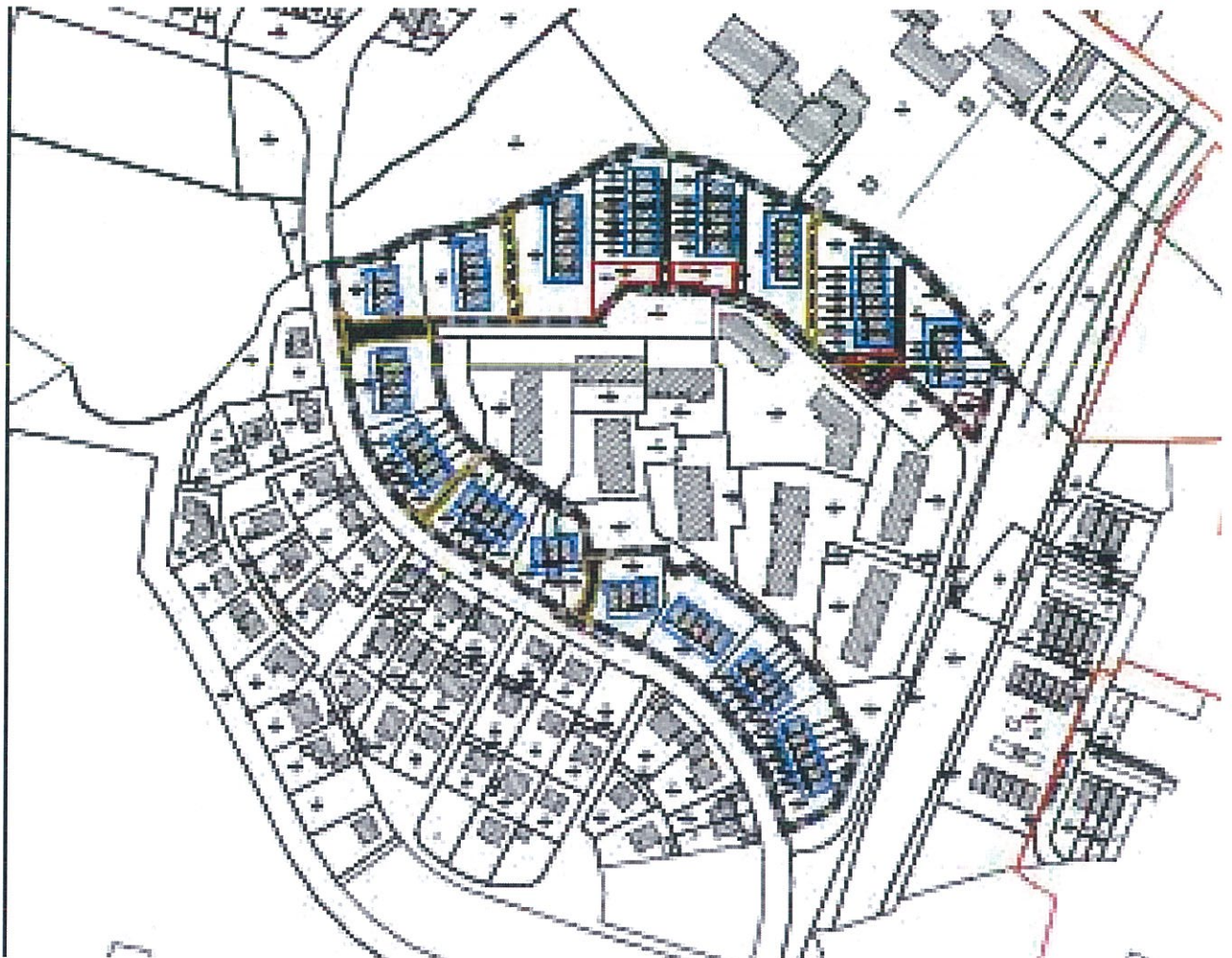
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 142 "NEUBRANDENBURGER STRAÙE"

(WINTERGÄRTEN)

FÜR DAS GEBIET:

NÖRDLICH UND ÖSTLICH DER USEDOMER STRAÙE – WESTLICH DER NEUBRANDENBURGER STRAÙE – SÜDLICH DER GRUNDSCHULE ULZBURG – 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 Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014.

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 02.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 142 "Neubrandenburger Straße" (Wintergärten) für das Gebiet nördlich und östlich der Usedomer Straße – westlich der Neubrandenburger Straße – südlich der Grundschule Ulzburg – im Ortsteil Ulzburg aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014.
- 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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses erfolgt die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren, weil dieser Plan nur Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorsieht und damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (Verzicht auf den Umweltbericht);
- gelten die Eingriffe in den Naturhaushalt, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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 südlichen Grenze und westlichen Grenze verläuft die Usedomer Straße, nördlich befindet sich die Grundschule Ulzburg, östlich befinden sich die Gleisanlagen der AKN. Das ca. 2,56 ha große Plangebiet ist von drei Seiten mit Wohnbauflächen umschlossen und wird durch im Norden durch das Schulgelände begrenzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Häuser wurden bis Mitte der 80iger Jahre fertiggestellt.



2.0 Planungsziele

Als Planungsziele werden

- die Festlegung von Baugrenzen zur Bestandssicherung von Gebäuden und Erweiterung für den Bau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Plangebiet
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Angabe der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl
- eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz sowie die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Lebensraumsansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet

angestrebt.

Im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung Schleswig-Holstein 2009 wurden ebenerdige Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30,00 m² und einer Tiefe bis zu 3,00 m verfahrensfrei gestellt. Bei den Bürgern ist dadurch der Eindruck entstanden, dass diese Anlagen generell errichtet werden dürfen.

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

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Terrassenüberdachungen und Wintergärten, 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.

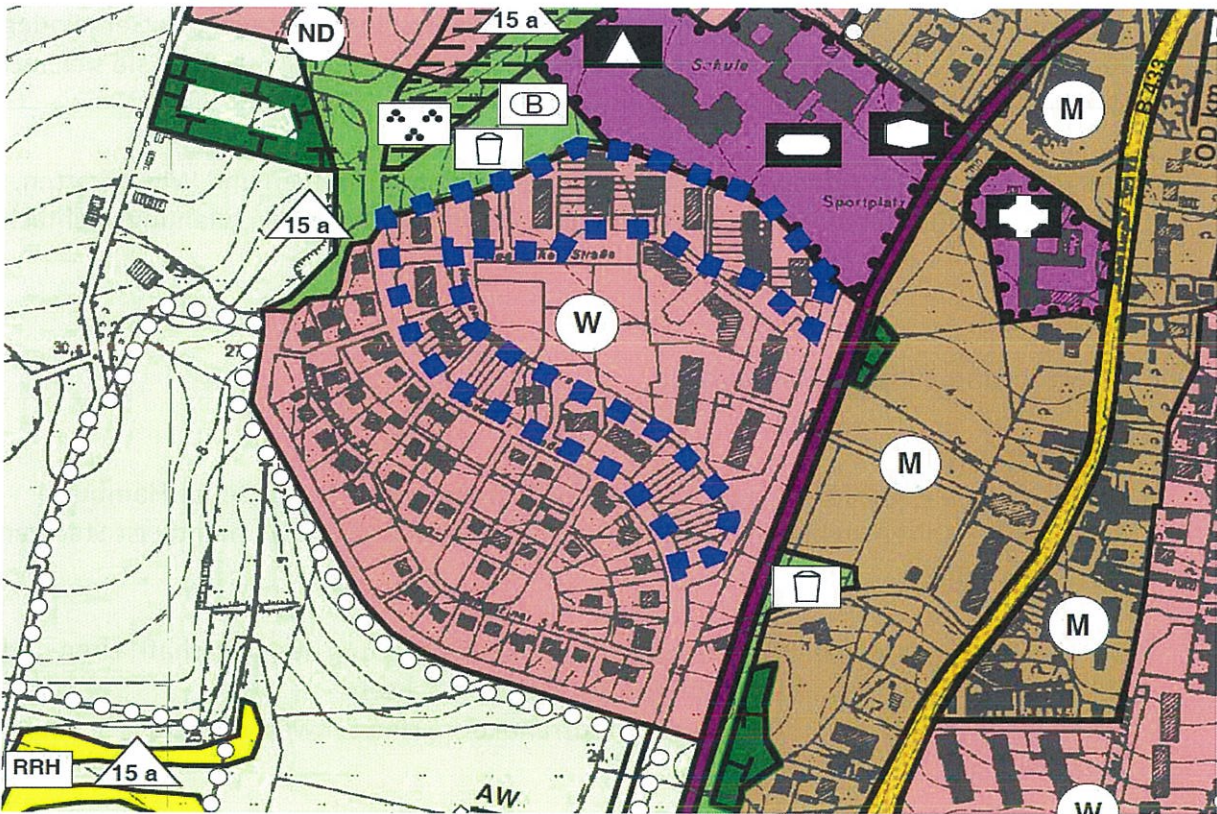
„Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (s. Ziff. 5.11 LROPI)“.

Sie sollen dieser Zielsetzung durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen 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 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 allgemeine Wohngebiete 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 den allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Baukörper über 50,00 m Länge sind zulässig, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise gem. LBO 2009 S-H.

4.4 Gestaltung

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

5.0 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Usedomer Straße, die Rostocker Straße und die Neubrandenburger Straße. Die innere Erschließung erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die zugunsten der Allgemeinheit und den Versorgungsträgern ausgewiesen sind.

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

5.1 ÖPNV-Erschließung

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

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zu der öffentlichen Eisenbahninfrastruktur Strecke Hmb Eidelstedt – Neumünster Süd des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens AKN Eisenbahn AG. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und Genehmigungsbehörde berührt.

Aus der eisenbahntechnischen Sicht werden folgende Aspekte für die Flächen im Bereich der Bahnanlage der AKN Eisenbahn AG berücksichtigt:

- Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen wird auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hingewiesen.
- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahme von Bahngelände – sofern nicht gesondert vereinbart – sind auszuschließen.
- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Forderungen der Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehenden Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubimmissionen) sind, auch die Rechtsnachfolger der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den dafür ausgewiesenen Grundstücken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 Hauptsammeler.

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 ange-

strebt. Sollte es jedoch erforderlich werden, muss von den Möglichkeiten der §§ 45 bzw. 85 ff BauGB Gebrauch gemacht werden.

8.0 Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB 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 anzuwenden. 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 Lebensraumsprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet.

Ausgangssituation

Der etwa 2,56 ha große Geltungsbereich des B-Plans 142 „*Neubrandenburger Straße*“ umfasst die bestehende Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, ein- bis zweigeschossige Hausgruppen mit zwischen 3 und 8 Häusern) aus den vorwiegend 1980er Jahren südlich der Grundschule Ulzburg.

Die unbebauten Flächen der größtenteils nach Westen und Südwesten ausgerichteten Wohngrundstücke sind gärtnerisch genutzt und von für Vor- und Hausgärten typischen intensiv gepflegten Rasenflächen, Staudenbeeten, Sträuchern und Hecken geprägt. Nennenswerter Großbaumbestand ist nicht vorhanden. Besonders prägender Baumbestand findet sich dagegen am Nordrand des Plangebietes auf dem Gelände der Grundschule. Hier bilden mächtige Baumreihen (vorwiegend Eichen) den Übergang zum angrenzenden Wohngebiet. Diese ortsbildbestimmenden Bäume ragen zum Teil mit ihren Baumkronen in das nördliche Plangebiet hinein. Eine Relevanz ergibt sich durch die vorhabenbedingte Festlegung von Baugrenzen zur Bestandssicherung der vorhandenen Wohngebäude und der geplanten Erweiterung für den Bau von Terrassenüberdachungen und Wintergärten aber nicht.

Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen und der Nutzung als Haus- und Wohngarten kommt den Gartenflächen eine nur mäßige naturschutzfachliche Bedeutung als

Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt zu. Es ist ausschließlich mit weit verbreiteten, unempfindlichen und ungefährdeten Arten der Siedlungsgebiete zu rechnen. Die Wohngrundstücke verfügen daher nicht über ausgeprägte Biotop- und Habitatstrukturen, die von besonderer Bedeutung zu werten sind. Im Hinblick auf den örtlichen Baumschutz gelten die Vorschriften der örtlichen Baumschutzsatzung.

Von den potenziell vorkommenden Vogelarten ist der überwiegende Anteil ungefährdet und befindet sich in Schleswig-Holstein in einem günstigen Erhaltungszustand. Es sind Arten, die auch im Siedlungsbereich vorkommen können und hier vorwiegend in den Gehölzen nisten. Ein weiterer Anteil ist als Gebäude- und Nischenbrüter auch in menschlichen Bauten zu finden.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit dem B-Plan 142 soll lediglich für die bereits bestehenden Wohngebäude einzig eine Erweiterung der bestehenden Baufenster um etwa 4,0 m zur Errichtung von Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten planrechtlich ermöglicht werden. Durch den Vollzug des B-Plans resultierende bauliche Veränderungen sind lediglich im Bereich der schon bestehenden Bebauung zu erwarten.

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) festzustellen, dass die Planung keine bemerkenswerten oder schutzwürdigen Biotoptypen betrifft, die geeignete Lebensräume der streng und besonders geschützten Arten darstellen.

Die im Plangebiet prognostizierten Vorkommen von Vogelarten der Gehölze sind durch die Vorhaben des B-Plans nicht betroffen, da die Anbauten nur in den ohnehin als bereits als Terrassen genutzten Bereichen in direkter Hausnähe vorgenommen werden dürfen und ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich ist.

Fazit

Vor dem Hintergrund der geringen Habitateignung des Plangebiets für artenschutzrechtlich relevante Arten sowie angesichts der Geringfügigkeit der baulichen Zulassungen zugunsten Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist davon auszugehen, dass keine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten ausgelöst wird und daher auch keine Verbotstatbestände nach § 19 oder § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entstehen. 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.

Es ergeben sich keine Verbotstatbestände, die der Verwirklichung des B-Planes entgegenstehen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen werden somit nicht erforderlich. Gesonderte Maßnahmen zur Grünordnung sind ebenfalls nicht erforderlich.

LANDSCHAFTSPLANUNG **JACOB**

Norderstedt, 19. Dezember 2014 / HR.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 14.07.2015 gebilligt.

Gemeinde Henstedt-Ulzburg, 23.11.2015



Der Bürgermeister

Bauer

