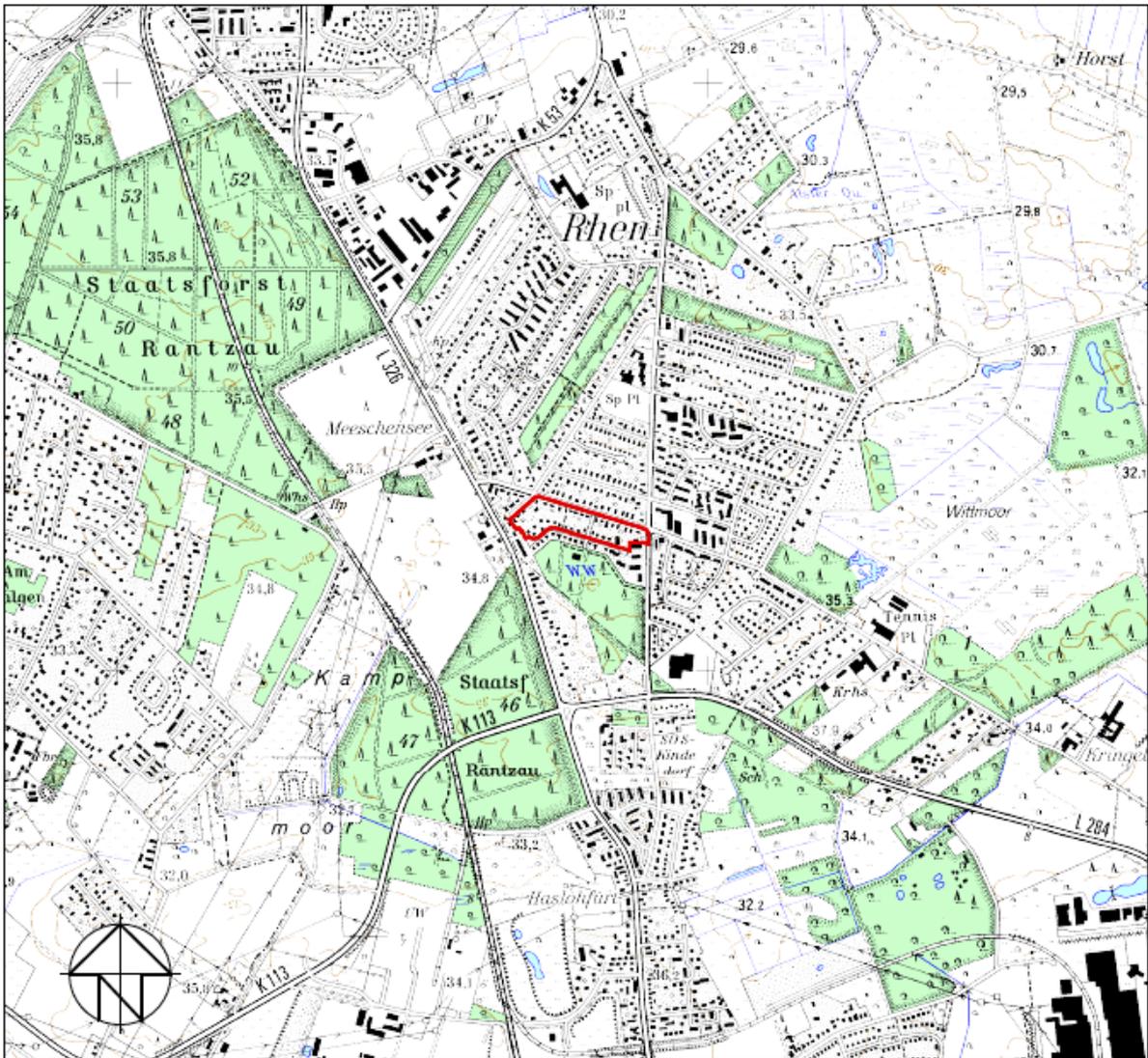


Begründung

# BEBAUUNGSPLAN NR. 144

„Rondeel“  
der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet:  
nördlich der Straße Im Forst – südlich der Straße Rondeel / Wilstedter Straße –  
östlich der Bebauung Hamburger Straße – westlich der Norderstedter Straße – im  
Ortsteil Henstedt-Rhen



Endgültige Planfassung  
14.11.2016

Architektur + Stadtplanung  
Baum • Schwormstede GbR

Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 144</b> .....	<b>0</b>
<b>1. Allgemeine Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	2
1.2. Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3. Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	3
1.4. Plangeltungsbereich und Bestand .....	3
1.5. Übergeordnete Planungsgrundlagen .....	4
<b>2. Anlass und Ziele</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	6
3.4. Nebenanlagen und Stellplätze .....	7
3.5. Nachverdichtung und Wohneinheiten .....	7
3.6. Gestaltung .....	8
<b>4. Grünordnerische Maßnahmen</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Verkehrserschließung</b> .....	<b>11</b>
5.1. Äußere Erschließung .....	11
5.2. Innere Erschließung .....	12
5.3. Ruhender Verkehr .....	12
5.4. ÖPNV .....	12
<b>6. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>12</b>
6.1. Trinkwasserversorgung .....	12
6.2. Schmutzwasser .....	13
6.3. Oberflächenentwässerung .....	13
6.4. Grundwasser .....	13
6.5. Feuerlöscheinrichtungen .....	13
6.6. Stromversorgung .....	13
6.7. Gas- / Wärmeversorgung .....	14
6.8. Abfallbeseitigung .....	14
6.9. Telekommunikation .....	14
6.10. Städtebauliche Flächenbilanz .....	14
<b>7. Denkmalschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>15</b>

Anlage: Grünordnerischer Fachbeitrag, Landschaftsplanung Jacob

# 1. Allgemeine Grundlagen

## 1.1. Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Henstedt-Ulzburg hat in seiner Sitzung am 30.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 144 „Rondeel“ für das Gebiet nördlich der Straße Im Forst – südlich der Straße Rondeel / Wilstedter Straße – östlich der Bebauung Hamburger Straße – westlich der Norderstedter Straße im Ortsteil Henstedt-Rhen aufzustellen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 144 gibt es derzeit keinen geltenden Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde bislang nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile beurteilt.

Dem Bebauungsplanes Nr. 144 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 3,72 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 20.000 m<sup>2</sup> auf. In überschläglicher Berechnung liegt bei einer Größe des Geltungsbereichs von 3,72 ha und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 (vgl. § 17 BauNVO) die theoretisch maximale Grundfläche bei rund 15.000 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. 144 "Rondeel" zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

Die Gemeindevertretung hat jedoch abweichend von den gesetzlichen Erfordernissen im Rahmen einer Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen, 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 angemessen Stellung zu beziehen.

Neben der üblichen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 3 BauGB wurde nach dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde zusätzlich ein Workshop mit den Anliegern veranstaltet. In diesem haben die Verwaltung und das mit der Verfahrensbegleitung beauftragte Planungsbüro mit den Anwohnern die Festsetzungsmöglichkeiten des Plangebiets mit seinen Besonderheiten diskutiert.

Den Anwohnern wurde zum Abschluss ein Fragebogen mitgegeben, auf dem die Anwohner ihre Anforderungen und Wünsche im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Gebietes vermerken konnten. Es sind rund 30 Fragebögen bei der Verwaltung eingegangen, die Auswertung der Rückläufer ist in die Ausarbeitung des Vorentwurfes mit eingeflossen.

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

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

Folgende Fachplanungen und Gutachten werden erarbeitet:

- Grünordnerischer Fachbeitrag: Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt.

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

Der Plangeltungsbereich liegt südlich in der Gemeinde im Ortsteil Rhen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3,7 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Wilstedter Straße, im Osten von der Norderstedter Straße, im Süden von der Straße im Forst und im Nordwesten von der Straße Rondeel eingefasst.

Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut. Der überwiegende Teil dieser sogenannten Waldsiedlung ist mit Einfamilienhäusern auf zum Teil großzügigen Grundstücken bebaut. In den letzten Jahren wurden einzelne Grundstücke geteilt und es hat zum Teil eine Nachverdichtung stattgefunden. Im östlichen Geltungsbereich stehen auch größere Mehrfamilienhäuser. Dort finden sich neben den das Gebiet charakterisierenden Wohnnutzungen auch gebietsverträgliche kleingewerbliche Nutzungen.

Der Geltungsbereich ist durch einen zum Teil sehr wertvollen und großgewach-

senen Baumbestand geprägt. 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. 144 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. 144 stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Für den betreffenden Bereich an der Ecke Wilstedter Straße / Norderstedter Straße hat sich gezeigt, dass eine mischgebietstypische Bebauung in diesem Teil der Gemeinde vorhanden ist. Durch Ausweisung von einem Mischgebiet wird von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abgewichen um den Bestand weiterhin zu erhalten. Das grundsätzliche planerische Ziel der Darstellung von Wohngebietsgebietsflächen entlang der Hauptverkehrsachse Norderstedter Straße wird jedoch nicht konterkariert, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig ist.

### 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 damaligen Zeitpunkt sind die markanten Baumgruppen und Einzelbäume vereinzelt dargestellt. Für den Nadelwald südlich der Bebauung im Forst ist als Entwicklungsziel der Umbau des Bestandes in eine standortgerechte, naturnahe Waldgesellschaft vorgesehen, dessen Umsetzung jedoch noch nicht erfolgt ist.

## 2. Anlass und Ziele

Veranlasst wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes wegen einer negativ beschiedenen Bauvoranfrage für ein Grundstück im Geltungsbereich. Bei der Überprüfung des Vorhabens konnte nicht zweifelsfrei entschieden werden, dass sich dieses in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist gem. § 34 BauGB zur Beurteilung von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zwingend notwendig.

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 Baumformen unter der Berücksichtigung der Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den nachbarschaftlichen Bestand ermöglicht.

## 3. Städtebauliche Planung

### 3.1. 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 Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar.

Zum langfristigen Erhalt der bereits heute gemischten Nutzung an der Norderstedter Straße im östlichen Geltungsbereich wird ein kleiner Teilbereich Mischgebiet (MI) festgesetzt. Daran wird nach Westen anschließend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In diesem sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen von Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, da diese in der heutigen Gebietsausprägung einen Fremdkörper darstellen und somit städtebaulich nicht gewünscht sind.

### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Baulich ist eine Zonierung des zulässigen Maßes von der Norderstedter Straße im Osten und der Straße Rondeel im Westen vorgesehen. Um den heutigen Bestand im Osten zu sichern und zu erhalten werden drei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von maximal 10,5 m festgesetzt. Nach Westen werden die festgesetzten Geschosse innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 auf zwei Vollgeschosse reduziert. In Korrespondenz mit einer von Osten in WA 4 mit 10,5 m nach Westen in WA 1 auf 8,5 m herabgestuften Gebäudehöhe wird sichergestellt, die Höhe möglicher Baukörper entsprechend dem Bestand und dem städtebaulichen Ziel zu erhalten, ohne jedoch zeitgemäße Baukörper zu verhindern.

Entsprechend der heutigen Überbauung und einer bereits in Teilen erfolgten Nachverdichtung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, die mit dem Ziel der Nachverdichtung im Geltungsbereich einhergeht. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf 0,35 sichergestellt, dass die grundsätzliche Charakteristik des Wohngebietes mit Gartenflächen und Grünbestand auch zukünftig erhalten bleibt.

Die Grundflächenzahl wird im Mischgebiet an der Norderstedter Straße mit 0,4 festgesetzt. Hier ist bereits heute eine Bebauung mit umfangreicherer Versiegelung vorhanden, die auch zukünftig im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung angestrebt wird.

Es werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen gem. Landesbauordnung<sup>1</sup> getroffen, da diese durch die mögliche räumliche Wirkung besonderen Einfluss auf die bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit nachbarschaftlichen Interessen haben. Ergänzend zu den niedrigeren Gebäudehöhen werden in WA 1 und WA 2 Staffelgeschosse gem. LBO ausgeschlossen. In WA 3 und WA 4 sind Staffelgeschosse zulässig, müssen jedoch von allen Außenwänden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 0,75 m zurückgesetzt werden. So wird verhindert, dass von diesen eine Dreigeschossigkeit ausgeht, wenn die Wand des Staffelgeschosses auf der Wand des Vollgeschosses liegt. Um Konflikten im Hinblick auf Verschattung vorzubeugen und nachbarschaftliche Interessen zu wahren, wird zusätzlich festgesetzt, dass der Abstand von Grundstücksgrenzen zu Außenwände des Staffelgeschosses mindestens 5 m betragen muss.

### 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Gebietstypisch ist ein grüner Gartenbereich im inneren Geltungsbereich, der entlang der heutigen Flurstücksgrenzen verläuft. Diese kleinräumliche Grünzäsur soll auch zukünftig erhalten bleiben, da sie einer angestrebten moderaten Nachverdichtung nicht im Wege steht. Die überbaubaren Flächen werden so geschnitten, dass die heute bestehenden Straßenräume erhalten werden. Jedes Grundstück wird im Rahmen der in Kapitel 4 genauer beschriebenen Anforderungen an den Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und der zuvor beschriebenen Grünzäsur mit der größtmöglichen überbaubaren Fläche überplant, die durch eine Baugrenze gefasst wird.

Zur Einhaltung des Erfordernisses einer nachbarschaftlichen Gleichbehandlung gibt es Grundstücke, in denen innerhalb der überbaubaren Flächen Baumstandorte festgesetzt sind. Diese dürfen bei Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauantrages mit gleichzeitigem Nachweis der Unvermeidbarkeit entfallen. Weitere Details zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen werden in Kapitel 4 erläutert.

Zur Begrenzung der Bauvolumen auf ein ortsbildverträgliches Maß werden in

---

<sup>1</sup> Staffelgeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie über mindestens drei Viertel der (Geschoss-)Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m haben; 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. 7 LBO).

den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 maximale Gebäudelängen von 20 m für die Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Hierfür wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind jedoch in offener Bauweise zu errichten werden, d. h., dass ein Grenzabstand einzuhalten ist, um eine geschlossene Gebäudefront zur Straße zu verhindern.

Im östlich gelegenen Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der die Gebäudelänge maximal 25 m betragen darf. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine zur Straße geschlossene Bebauung über mehrere Flurstücke zu ermöglichen, die jedoch aus Gründen der Ortsbildverträglichkeit beschränkt ist. Die Gebäude sollen auch hier in offener Bauweise errichtet werden.

### **3.4. 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 die den Straßenraum optisch beeinflussende Vorgartenzone des Weiteren nicht zu sehr durch Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen und Carports zu verstellen, dürfen sonstige Nebenanlagen im Vorgartenbereich aus gestalterischen Gründen nur im baulichen Zusammenhang mit Garagen und Carports errichtet werden.

Um den grünen Charakter des Gebietes zu erhalten, 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.

### **3.5. Nachverdichtung und Wohneinheiten**

Um den heutigen Anforderungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB gerecht zu werden und gleichzeitig den derzeitigen Bestand in der Siedlung auch zukünftig zu erhalten, strebt die Gemeinde mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten an.

Um sicherzustellen, dass sich die Zahl der Bewohner in Einzelhäusern entsprechend einer angemessenen Dichte im Gebiet entwickelt, werden Festsetzungen zu Wohneinheiten getroffen. So wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 pro Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind. Dies ist in Verbindung mit den zulässigen zwei Vollgeschossen zu sehen, somit können pro Vollgeschoss zwei Wohneinheiten errichtet werden.

In WA 3 hingegen sind 5 Wohneinheiten zulässig. In Verbindung mit der dort festgesetzten Bauweise können in den zwei Vollgeschossen vier Wohneinheiten und in einem Staffelgeschoss eine Wohneinheit entstehen.

Im WA 4 und MI erfolgt keine Begrenzung der Wohneinheiten, weil dort im Bestand bereits größere Gebäudekomplexe vorhanden sind, die mehrere Wohneinheiten aufweisen. Diese bauliche Entwicklungsmöglichkeit soll auch zukünftig beibehalten werden.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass die entstehenden Gebäude entsprechend der städtebaulich gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten eine gebietsverträgliche Größenordnung haben. Gleichzeitig werden die Bebauung und die zulässigen Wohneinheiten von Osten nach Westen verträglich herabgestuft.

### 3.6. 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.

## 4. Grünordnerische Maßnahmen

Zum Bebauungsplan mit vorliegender Begründung wird 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 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 lebenden 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 bedeutender 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 und bewertet (vgl. Bestandsplan zum Grünordnerischen Fachbeitrag).

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 weitestgehend eingehalten.



Abbildung 1: Visualisierung potenzieller Grundstücke zur Nachverdichtung (rosa) bei überbaubarer Fläche und umfassendem Baumerhalt.

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 (siehe Abbildung 1).

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 Ausgleichmaßnahmen umzusetzen sind. 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. So wird die Verwendung von Hochstämmen, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18/20 cm Stammumfang als Mindestqualität festgesetzt, damit auch im Falle der Änderung oder Aufhebung der Baumschutzsatzung der Ersatz geregelt ist.

### Durchgrünung

Zur weiteren Durchgrünung des Wohngebietes sind jedoch Vorgaben formuliert, um freistehende Müllboxen/ Müllsammelbehälter, soweit sie vom öffentlichen Raum einsehbar sind, einzugrünen sowie Carports mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Zusätzlich 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 144 Rondeel 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 des B-Plans zu regeln.

## **5. Verkehrserschließung**

### **5.1. Äußere Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über die Wilstedter Straße nach Westen über die Ulzburger Straße (L 326) erschlossen. Die L 326 führt in ihrer Verlängerung von

Kaltenkirchen im Norden über Henstedt-Ulzburg und Norderstedt nach Hamburg-Fuhlsbüttel.

Von der Wilstedter Straße geht die Straße Im Forst ab. Die Sackgasse Rondeel fasst den nordwestlichen Geltungsbereich ein und endet in einem Wendehammer.

## **5.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches funktioniert über Grundstückszufahrten von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Die Erschließung zukünftiger Wohngebäude in zweiter Reihe sind durch entsprechende privatrechtliche Verträge sicherzustellen.

Eine vorhandene Fußwegeverbindung wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußwegeverbindung“ sichergestellt. Diese darf zu Pflegezwecken durch die Gemeinde und Firmen, die in deren Auftrag handeln, befahren werden.

## **5.3. 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.

## **5.4. ÖPNV**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Teil des ÖPNV-Bediensgebietes des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV). In der Norderstedter Straße befindet sich die Bushaltestelle „Rhen, Wilstedter Straße“ in fußläufiger Entfernung. Diese Haltestelle wird im regelmäßigen Taktverkehr von der Buslinie 293 (Norderstedt – Kisdorf) bedient. Weiterhin wird die Haltestelle in den Hauptverkehrszeiten durch die Linie 593 angefahren und an den Wochenenden besteht ein Nachtbusangebot.

Die dem Plangebiet nächstgelegene Bahnhofstelle „Meeschensee“ der AKN-Linie 2 ist etwa einen Kilometer entfernt.

# **6. Ver- und Entsorgung**

## **6.1. 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

## 6.2. Schmutzwasser

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

## 6.3. 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.

## 6.4. 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.

## 6.5. 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.

Im Notfall sind alle Gebäude für die Feuerwehr erreichbar. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO § 5 (4)) und der DIN 14090 genügen.

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

## 6.6. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das Leitungsnetz der Schleswig-Holstein Netz

AG (als Tochterfirma der Hansewerk AG Quickborn) gewährleistet. Der Planungsbereich kann an dieses angeschlossen werden.

### 6.7. 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.

### 6.8. 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.

### 6.9. Telekommunikation

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

### 6.10. Städtebauliche Flächenbilanz

	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	3,62 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,03 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,72 ha</b>

## 7. 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.

## 8. 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 15.11.2016 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 16.11.2016  
Siegel

.....  
(Der Bürgermeister)