

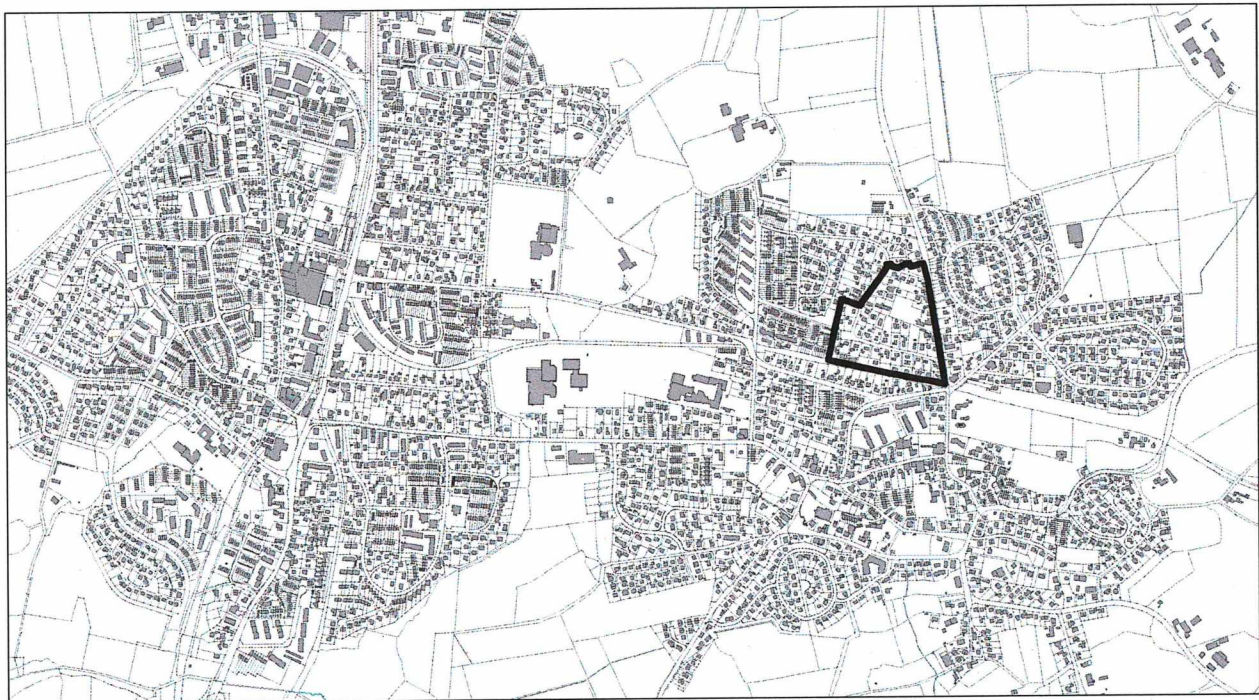
31.05.2022

# Gemeinde Henstedt-Ulzburg

## Bebauungsplan Nr. 148

### „Pommernstraße / Kisdorfer Straße“

## Begründung



Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(1) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3(2) BauGB)
- Beteiligung der Behörden und der TÖB (§ 4(2) BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10(1) BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10(3) BauGB)

Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Bebauungsplan Nr. 148  
„Pommernstraße / Kisdorfer Straße“  
Begründung

Auftraggeber  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Rathausplatz 1  
24558 Henstedt-Ulzburg

31.05.2022  
Fassung zur Bekanntmachung

Planverfasser  
SWUP GmbH  
Landschaft | Stadt | Kommunikation  
Harksheider Weg 115 C  
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80  
Telefax 04106 | 766 88 81  
swup.sh@swup.de  
www.swup.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Petra Schimansky  
B.Sc. Sabine Seemann  
Dipl.-Ing. Karl Wefers

## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Präambel - Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>2</b>
1.1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
1.2	Umweltprüfung.....	3
1.3	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.4	Ausgangssituation.....	5
1.5	Eigentumsverhältnisse .....	6
1.6	Übergeordnete Planungsgrundlagen und bestehendes Planungsrecht .....	6
1.6.1	Landesentwicklungsplan, Regionalplan.....	6
1.6.2	Flächennutzungsplan .....	7
1.6.3	Innenentwicklungspotenzialanalyse.....	8
1.7	Fachliche Vorgaben .....	9
1.7.1	Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000 .....	9
1.7.2	Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.....	9
1.7.3	Geschützte Bäume.....	10
1.7.4	Verkehrsstrukturkonzept Henstedt-Ulzburg.....	10
1.7.5	Orientierende Schadstoffuntersuchungen .....	11
<b>2.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>12</b>
2.1	Planungsziele.....	12
2.2	Städtebauliches Konzept .....	12
2.3	Planinhalt und Festsetzungen .....	17
2.3.1	Art der baulichen Nutzung .....	17
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
2.3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen .....	20
2.3.4	Gestaltung.....	21
2.3.5	Mindestgröße der Baugrundstücke .....	22
2.3.6	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert werden könnten, errichtet werden dürfen.....	22
2.3.7	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen .....	23

2.3.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	24
2.3.9	Verkehrsflächen .....	24
2.3.10	Grünflächen .....	25
2.3.11	Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände .....	25
2.3.12	Ver- und Entsorgung .....	26
2.3.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	31
2.3.14	Artenschutzrechtliche Belange .....	33
2.3.15	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen .....	34
2.4	Hinweise .....	36
<b>3.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>39</b>
3.1	Einleitung .....	39
3.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	39
3.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....	39
3.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	41
3.1.4	Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung .....	41
3.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....	42
3.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	43
3.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Bevölkerung .....	43
3.2.2	Schutzgut Fläche .....	43
3.2.3	Schutzgut Boden .....	44
3.2.4	Schutzgut Wasser .....	45
3.2.5	Schutzgut Klima .....	45
3.2.6	Schutzgut Luft .....	46
3.2.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange .....	47
3.2.8	Schutzgut Landschaft .....	49
3.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	49
3.2.10	Wechselwirkungen .....	49
3.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle...	50

3.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten .....	50
3.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Bewertung.....	50
3.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	50
3.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	50
3.4	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen .....	51
3.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	51
3.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	51
3.5	Zusätzliche Angaben .....	51
3.5.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	51
3.5.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	52
3.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	52
<b>4.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>54</b>
4.1	Förmliches Verfahren .....	54
4.2	Änderungen zum Entwurf.....	55
4.3	Fassung zum Satzungsbeschluss.....	56
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>57</b>
<b>6.</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>57</b>
<b>7.</b>	<b>Beschluss über die Begründung.....</b>	<b>57</b>
<b>8.</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>58</b>
<b>Anlage 1</b>		
<b>Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 148</b>		
<b>„Pommernstraße“ Gemeinde Henstedt-Ulzburg</b>		
<b>Anlage 2</b>		
<b>Orientierende Schadstoffuntersuchung Pommernstraße / Kisdorfer</b>		
<b>Straße, Henstedt-Ulzburg</b>		

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Geltungsbereich .....	4
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	8
Abb. 3: Städtebauliches Konzept .....	16
Abb. 4: Planausschnitt Überstaubereiche bei Modellregenerereignis $T = 2$ Jahre ..	28
Abb. 5: Verortung vorliegender Baugrundsondierungen für Grundstücke in der Pommernstraße .....	30

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Planung Flächennutzung .....	57
--------------------------------------	----

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 148**  
**„Pommernstraße / Kisdorfer Straße“**  
**der Gemeinde Henstedt-Ulzburg**

**0. Präambel - Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Pommernstraße / Kisdorfer Straße“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVObL. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Dezember 2021 (GVObL. Schl.-H. S.1422).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

**Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24. Februar 2010 (GVObL. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Februar 2022 (GVObL. Schl.-H. S. 91).

**Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVObL. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2022 (GVObL. Schl.-H. S. 153).

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Planungsanlass und Planungserfordernis**

In dem ca. 6,9 ha großen Plangebiet, befinden sich Grundstücksflächen des Bauverein Kaltenkirchen e.G. (Pommernstraße 22 – 26), mit einem Gebäudebestand, der nicht mehr wirtschaftlich saniert werden kann.

Ursprünglich hat der Bauverein geplant, an gleicher Stelle Ersatzbauten für die fortfallenden Gebäude zu errichten. Diese wären nach § 34 Baugesetzbuch zu genehmigen und müssten sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

Aufgrund dieses zusätzlichen Flächen- und Entwicklungsangebotes wird ein Bebauungsplan aufgestellt, weil eine Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB die Möglichkeit ausschließt, städtebauliche Grundsätze für dieses Gebiet zu formulieren.

Der Bebauungsplan soll sich nicht auf die Flächen des Bauvereins beschränken, weil auch in der näheren Umgebung Bauflächen vorhanden sind, die bisher nicht durch Planrecht einen städtebaulichen Rahmen erhalten haben. Diese sollen daher sinnvoll und zukunftsweisend einbezogen und entwickelt werden.

In seiner Sitzung am 23.11.2015 hat der Umwelt- und Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 148 „Pommernstraße/ Kisdorfer Straße“ für das Gebiet nördlich und östlich der Pommernstraße – südlich der Schlesienstraße – westlich der Kisdorfer Straße gefasst. In der Sitzung am 19.03.2018 wurde der Geltungsbereich auf Grundstücke südlich der Pommernstraße erweitert und der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entsprechend dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg,
- Ausweisung von Baugrenzen,
- Festsetzung von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes,
- Festsetzung von Grünflächen und erhaltenswertem Baumbestand,
- Untersuchung der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten,
- Herstellung einer verkehrsgerechten Gestaltung der Kisdorfer Straße für den Fuß- und Radverkehr,
- Untersuchung zur Schmutz- und Oberflächenentwässerung,
- Ausweisung von Verkehrs- und Stellplatzflächen,
- Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz sowie die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Lebensraumansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Bäume und
- Erstellung eines Umweltberichtes.



Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Pommernstraße/ Kisdorfer Straße“ und der Begründung ist die SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation in Quickborn beauftragt. Die landschaftsplanerischen Belange einschließlich des Artenschutzes werden durch Landschaftsplanung Jacob | Fichtner aus Norderstedt bearbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

## **1.2 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgefragt.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und Teil der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB, die der Begründung in der Endfassung beigefügt wird.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, sind von der Gemeinde nach § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die gewählte Konzeption der Umweltüberwachung ist als ein weiterer Baustein der Umweltprüfung im Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in Form des Umweltberichts aufbereitet und sollen in Form von Festsetzungen oder anderen Regelungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt zum Entwurf. Im Übrigen wird auf den Grünordnerischen Fachbeitrag sowie Festlegung und Detaillierungsgrad des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 148 „Pommernstraße“ von LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB | FICHTNER verwiesen (vgl. Anlage 1).

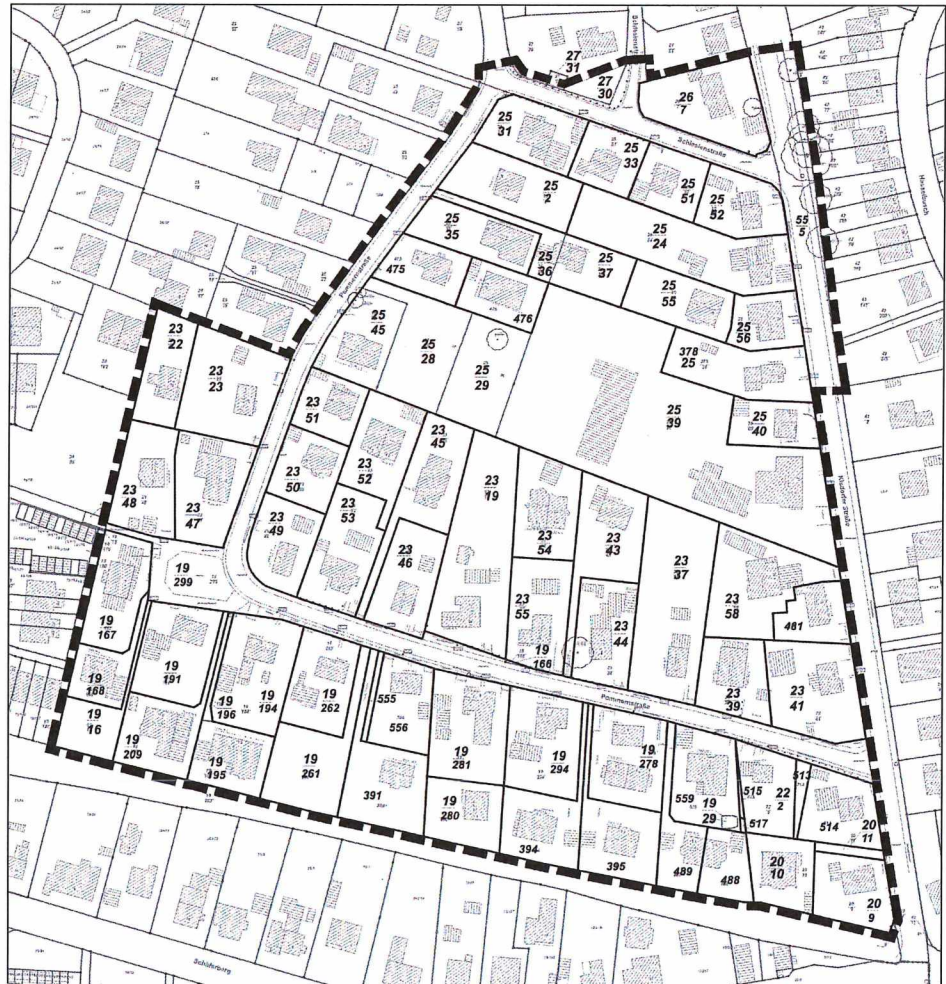
## **1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Ortsteils Henstedt. Der Bebauungsplan wird für das Gebiet:

- nördlich, südlich und östlich der Pommernstraße
- südlich der Schlesienstraße und
- westlich der Kisdorfer Straße

für die nachfolgend abgebildete Fläche aufgestellt.

Abbildung 1: Geltungsbereich



Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,9 ha.

Es handelt sich um die Flurstücke 19/16, 19/29, 19/166, 19/167, 19/168, 19/191, 19/194, 19/195, 19/196, 19/209, 19/261, 19/262, 19/278, 19/280, 19/281, 19/294, 19/299, 20/9, 20/10, 20/11, 22/2, 23/19, 23/22, 23/23, 23/37, 23/39, 23/41, 23/43, 23/44, 23/45, 23/46, 23/47, 23/48, 23/49, 23/50, 23/51, 23/52, 23/53, 23/54, 23/55, 23/58, 25/2, 25/24, 25/28, 25/29, 25/31, 25/33, 25/35, 25/36, 25/37, 25/39, 25/40, 25/45, 25/51, 25/52, 25/55, 25/56, 26/7, 27/31, 378/25, 391, 394, 395, 475, 476, 481, 488, 489, 513, 514, 515, 517, 555, 556, 559 (vollständig) und die Flurstücke 27/30, 41/9 und 55/5 (teilweise) der Flur 1, der Gemarkung Henstedt.

#### 1.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet wird als Wohngebiet genutzt. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern sowie in der zweiten Reihe teilweise auch aus Doppelhäusern.

Das Mittelgrundstück Pommernstraße 22, 24 und 26, zu dem die Bauentwicklungsinteressen des Bauvereins Kaltenkirchen bestehen, war mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut, von denen nur noch eines besteht. Das daran nach Osten anschließende großzügige Grundstück Kisdorfer Straße 27 gehört einem privaten Eigentümer und ist an der Straße mit einem Wohnhaus sowie im hinteren Grundstücksbereich mit zwei eingeschossigen Hallen bebaut, die früher gewerblich genutzt wurden. Aktuell wird dieses Baugrundstück im hinteren Bereich nicht mehr genutzt.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin auf den Grundstücken entlang der Pommernstraße vorwiegend kleine, ältere Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und Satteldach. Diese Häuser mit einer eher kleinen Grundfläche zwischen 80 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> entstanden in den 1950er/1960er Jahren (Nachkriegszeit) als einheitliche Siedlung. Die Altgebäude sind von Klinkerfassaden, Satteldach und nach hinten gestellten ehemaligen Stallgebäuden auf großen Grundstücken geprägt. Ein Gegenüber von Trauf- und Giebelständigkeit der Gebäude verbunden mit einer deutlichen Vorgartenzone kennzeichnet den Verlauf der Pommernstraße und prägt ein typisches Ortsbild. Die Grundstücksausnutzung reicht hier von GRZ 0,08, bei bislang noch ungeteilten Grundstücken, bis etwa GRZ 0,25.

Zum großen Teil ist im Plangebiet durch Grundstücksteilungen bereits eine zweite Baureihe entstanden. Hier sind neuere Einfamilien- und Doppelhäuser entstanden, die durch größere Grundflächen und besser nutzbare Dachgeschosse gekennzeichnet sind. Als Dachformen sind hier vermehrt Walm- und Krüppelwalmdächer vertreten. Dieser neuere Einfamilienhaustyp findet sich auch entlang der Schlesienstraße und teilweise an der Kisdorfer Straße. Einzelne Grundstücke erreichen hier auch eine Ausnutzung von GRZ 0,29.

Ältere Gebäudesubstanz im Plangebiet findet sich entlang der Kisdorfer Straße mit wenigen Gebäuden aus der Gründerzeit, in sehr geringem Umfang auch zweigeschossig. Die hier ursprünglich vertretene Traufständigkeit der Gebäude, teilweise mit Zwerchgiebel, wurde bei der neueren Bebauung entlang der Straße nicht mehr eingehalten, so dass sich hier inzwischen ein Wechsel ergibt.

In jüngster Zeit sind Altgebäude mit kleiner Grundfläche auch in der ersten Reihe entlang der Pommernstraße durch Ersatzneubauten mit größeren Grundflächen ersetzt worden. Das öffentliche Straßenbild wird hier teilweise gestört, wenn Nebenanlagen wie Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet worden sind und nicht mehr wie ursprünglich aus dem Vorgarten zurückversetzt angeordnet sind. Dies hat sehr nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild, das im öffentlichen Straßenraum wahrgenommen wird, weil Blickbeziehungen die Straße entlang und der Grüncharakter der Siedlung gestört werden.

Auf den Grundstücken Pommernstraße 5, 5a bis 5c wurde eine dritte Baureihe errichtet.

Im Übrigen prägen das Plangebiet flächige Gartenstrukturen mit Ziercharakter und einzelnen Gehölzen. Teilweise fallen Einzelbäume unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Der erhaltenswürdige Baumbestand wurde vom Landschaftsplanungsbüro Jacob | Fichtner herausgearbeitet.

Das Plangebiet ist durch leicht bewegte Topografie gekennzeichnet. So steigt die Pommernstraße von der Kreuzung Kisdorfer Straße von ca. +40,0 m NHN nach Westen und Norden bis zur Kreuzung Schlesienstraße auf ca. +48,1 m NHN an. Die Schlesienstraße fällt von diesem Hochpunkt innerhalb des Plangebietes nach Osten zur Kreuzung Kisdorfer Straße wieder auf ca. +45,0 m NHN ab und die Kisdorfer Straße fällt nach Süden wieder auf ca. +40,0 m NHN.

Die Kisdorfer Straße bildet im Plangebiet die Hauptverkehrs- und Sammelstraße mit Verbindungsfunktion nach Norden zu den benachbarten Orten Kisdorf u.a. sowie nach Süden in die Ortslage Henstedt der Gemeinde selbst. Pommernstraße und Schlesienstraße gehören zum Nebennetz und dienen der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete.

## **1.5 Eigentumsverhältnisse**

Die einzelnen Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Flurstücke 25/45, 25/28 und 25/29 gehören dem Bauverein Kaltenkirchen eG.

## **1.6 Übergeordnete Planungsgrundlagen und bestehendes Planungsrecht**

### **1.6.1 Landesentwicklungsplan, Regionalplan**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg-Norderstedt-Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Die Gemeinde ist Stadtrandkern I. Ordnung und aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage auf der Achse Hamburg-Kaltenkirchen in den vergangenen Jahren stark gewachsen.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist die Fortsetzung der wirtschaftlichen und siedlungsmäßigen Entwicklung auf der Entwicklungsachse.

„Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.“ (LEP 2010)

Sie sollen entsprechend ihrer Funktion in bedarfsgerechtem Umfang u.a. Flächen für Wohnen bieten. Die Siedlungsentwicklung soll dabei durch vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung

unter anderem von Gemeinbedarfseinrichtungen und geeigneten Wohnbauflächen gesteuert werden.

Es „soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.

Inbesondere sollen die demographischen Veränderungen berücksichtigt werden. Es sollen in ausreichendem Umfang Wohnungen für die steigende Zahl älterer Menschen zur Verfügung stehen. Der deutliche Rückgang der Zahl der Haushalte von Menschen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren soll bei der Planung und Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser beachtet werden.

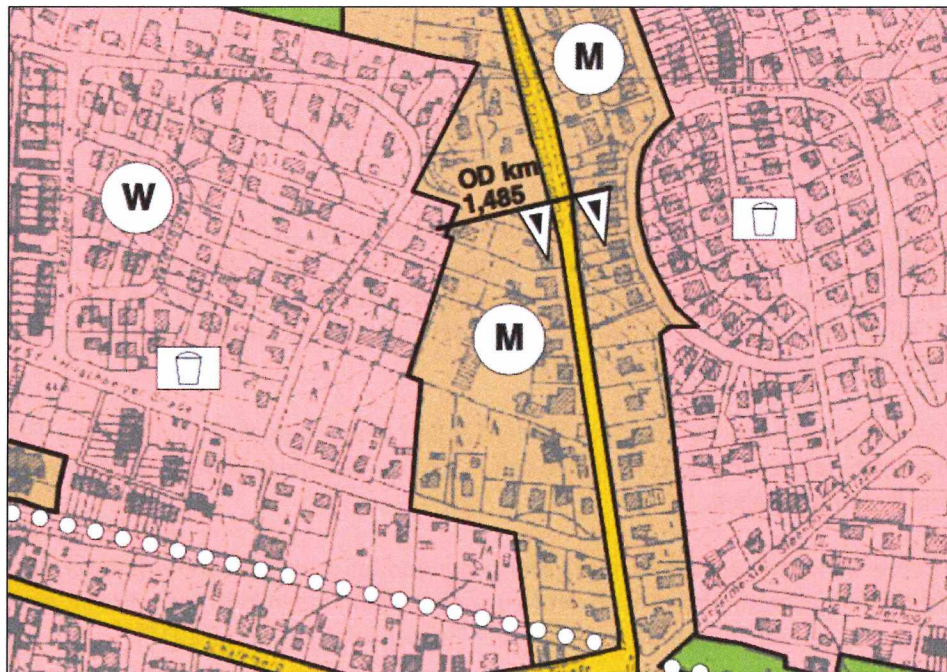
Die Bedürfnisse von Familien mit Kindern sollen besser berücksichtigt werden. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen soll es ein ausreichendes Angebot an preiswertem Wohnraum geben.

Zu einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung sollen sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch der Neubau von Wohnungen beitragen. Es soll eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen erfolgen.“ (LEP 2010)

### **1.6.2 Flächennutzungsplan**

Der vorhandene Flächennutzungsplan in seiner zusammenfassenden Darstellung des Ursprungsplans und der 2. Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 2009 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Teil Wohnbauflächen, zum Teil aber auch gemischte Bauflächen dar (nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



### 1.6.3 Innenentwicklungspotenzialanalyse

Für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg wurde 2018 eine Innenentwicklungspotenzialanalyse (IEPA) erstellt. In dieser IEPA wurden Potenzialflächen für die Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Gemeinde analysiert und bewertet, bevor im Außenbereich neue Flächen in Anspruch genommen werden. Gemäß den gesetzlichen Grundsätzen zum Umweltschutz soll der Umgang mit Grund und Boden sparsam erfolgen. Ungenutzte und untergenutzte Flächen im Siedlungsbereich sollen wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet werden. Zu beachten sind dabei die städtebauliche Gestalt, das Orts- und das Landschaftsbild.

Die Innenentwicklung ist auch vor dem Hintergrund der weiteren Entwicklung der Gemeinde Henstedt-Ulzburgs wichtig. Mit einer wachsenden Bevölkerung ändert sich auch die Bevölkerungsstruktur. Diese wiederum zeigt veränderte Anforderungen an Wohnformen, Standards und Ausstattungen. Es werden neue Strukturen und Siedlungsmodelle erforderlich. Die IEPA zeigt dabei auf, dass vor allem der Bedarf an Geschosswohnungsbau steigt. So kann der geschätzte Einwohnerzuwachs von rund 30.000 Einwohnern bis 2030 durch die festgestellten Innenentwicklungspotenziale - ihre Aktivierung vorausgesetzt - bewältigt werden.

Im Bereich Pommernstraße/ Kisdorfer Straße wurden Innenentwicklungspotenziale in Form von Umnutzungen von Brachflächen sowie von Qualifizierung und Nachverdichtung von Einfamilienhausbeständen identifiziert.

Die Ergebnisse der IEPA werden als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Pommernstraße/ Kisdorfer Straße“ herangezogen.

## **1.7 Fachliche Vorgaben**

### **1.7.1 Europäisches Schutzgebietssystem NATURA 2000**

Das Plangebiet liegt in keinem Europäischen Schutzgebiet, das zum Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gehört. Die Planung wirkt auch von außen auf kein benachbartes Europäisches Schutzgebiet nachteilig ein.

Eine weitere Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann daher entfallen.

### **1.7.2 Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz**

Den besonderen Artenschutz regelt § 44 BNatSchG. Die Vorschriften gelten unmittelbar, d.h. es besteht keine Abweichungsmöglichkeit. Die Vorschriften sind striktes Recht und als solches abwägungsfest.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Verbote (Zugriffsverbote) maßgeblich zu beachten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften für den Artenschutz gemäß BNatSchG sind zu beachten, d.h. das Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie das Eintreten von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist zu prüfen. Erforderlichenfalls sind Vermeidungs-, Schutz-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen

festzulegen. Hierzu wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch Landschaftsplanung Jacob | Fichtner erarbeitet (vgl. Anlage 1).

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Fazit, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die nach Relevanzprüfung abgeprüften Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel gemäß §44 BNatSchG folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind:

- Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen
- Abriss von Gebäuden unter Berücksichtigung der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1.10 bis zum 28./29.2., außerhalb dieser Zeit nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrissgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Hierzu ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen. Bei bedeutenden Quartieren sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiermöglichkeiten in und an den abzubrechenden Gebäuden und zur Entwicklung des Lebensraumpotenzials ist in den Bereichen WA1 bis WA8 für jedes neu errichtete Wohngebäude ein Fledermaus-Fassadenquartier in mindestens 3 m Höhe anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahmen werden beachtet und als Festsetzungen aufgenommen.

### **1.7.3 Geschützte Bäume**

Gemäß der „Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg“ sind einige Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschützt. Durch Landschaftsplanung Jacob | Fichtner werden die erhaltenswürdigen Bäume herausgearbeitet. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde, insbesondere die Vorschriften zum Baumersatz gelten unabhängig von den Festlegungen des Bebauungsplans und sind in der Genehmigungsplanung zu beachten.

### **1.7.4 Verkehrsstrukturkonzept Henstedt-Ulzburg**

Das Verkehrsstrukturkonzept der Gemeinde Henstedt-Ulzburg beschreibt die verkehrliche Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf Zusammenhänge mit der Raumstruktur und deren Planung, dem Einwohnerzuwachs sowie allgemeinen Trends im Mobilitätsverhalten. Hierfür wurden auch die Kfz-Belastungen der einzelnen Straßen untersucht. Die Kisdorfer Straße, die im Osten durch das Plangebiet verläuft, hat eine verkehrliche Belastung zwischen 7.000 und 14.000 Kfz/24h und dient als Hauptverkehrs- und Sammelstraße mit Verbindungsfunktion. Der Knotenpunkt Kisdorfer



Straße/ Bürgermeister-Steenbock-Straße gehört zu den Verkehrskreuzungen, an denen sich die Befragten besonders unsicher fühlen.

#### **1.7.5 Orientierende Schadstoffuntersuchungen**

Da das Grundstück der Kisdorfer Straße 27 in der Vergangenheit von einem Mineralölhandel genutzt wurde, wurde 2015 eine orientierende Schadstoffuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt. In dem Bereich befanden sich vier Tanks für die Lagerung der Mineralöle, die bereits zurückgebaut wurden. Mithilfe von Kleinarbohrungen am 26.05.2015 konnten Bodenproben zur chemischen Analytik entnommen werden. Dadurch konnte festgestellt werden, dass das untersuchte Flurstück 25/39 keine Belastung durch die vorherige Nutzung enthält (INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, 2015). Die orientierende Schadstoffuntersuchung wird als Anlage der Begründung beigelegt (vgl. Anlage 2).

## **2. Planinhalt und Abwägung**

### **2.1 Planungsziele**

Als Planungsziele werden verfolgt:

- Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten entsprechend dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg,
- Ausweisung von Baugrenzen,
- Festsetzung von Gebäudehöhen und Geschossigkeiten zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes,
- Festsetzung von Grünflächen und erhaltenswertem Baumbestand,
- Untersuchung der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten,
- Herstellung einer verkehrsgerechten Gestaltung der Kisdorfer Straße für den Fuß- und Radverkehr,
- Untersuchung zu Schmutz- und Oberflächenentwässerung,
- Ausweisung von Verkehrs- und Stellplatzflächen,
- Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs gemäß § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz sowie die Abschätzung relevanter Artenvorkommen anhand ihrer Lebensraumansprüche auf der Grundlage der bedeutsamen Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Bäume und
- Erstellung eines Umweltberichtes.

Aus bei der Gemeinde Henstedt-Ulzburg eingereichten Bauvoranfragen und Bauanträgen ist die Tendenz zur Nachverdichtung im Plangebiet deutlich geworden. Daher sind Festsetzungen zur geregelten Erhöhung der baulichen Dichte, Anhebung der Geschossigkeit und Erhöhung des Wohnraums erforderlich. Dazu gehören die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, zur Trauf- und Firsthöhe sowie zur Mindestgröße der Baugrundstücke.

Für das Mittelgrundstück im Plangebiet wird außerdem das Ziel der Integration von sozial gefördertem Wohnraum mit einem Anteil von 30 % verfolgt.

Gestalterische Festsetzungen sollen dabei das städtebauliche Einfügen zukünftiger Neubebauungen in die vorhandene Umgebung unter Beachtung erhaltenswerter Ortsbildmerkmale ermöglichen.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Für das Plangebiet wurden, unterteilt in die zwei Teilbereiche des

- zentralen Mittelgrundstückes (Pommernstraße 22 - 26, Kisdorfer Straße 27 ), für das die Entwicklung von Geschosswohnungsbau angestrebt wird, und
- des umgebenden Einfamilienhausgebietes, für das eine Nachverdichtung einschließlich Ersatzneubau im Einfamilien- und Doppelhausbereich das Ziel ist,

verschiedene städtebauliche Konzeptvarianten erarbeitet und im Umwelt- und Planungsausschuss am 01.04.2019 vorgestellt und diskutiert.

Mittels der verschiedenen Varianten konnten unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Mittelgrundstück dargestellt und analysiert werden. Gleichzeitig wurden auch Varianten erstellt, die eine sehr hohe Nachverdichtung mit bis zu drei Bauzeilen beim Einfamilienhausgebiet aufzeigten.

Nachfolgend werden nur noch die Konzeptansätze beschrieben, die für den Bebauungsplan weiterverfolgt werden. Das aus den beiden Teilbereichen zusammengesetzte städtebauliche Konzept stellt dabei nur ein Beispiel für ein mögliches Bebauungsbild dar.

### **Zentrales Mittelgrundstück**

Im städtebaulichen Konzept werden für das zentrale Mittelgrundstück insgesamt eine Neubauung mit Geschosswohnungsbau sowie eine zentrale öffentliche Grünfläche für Kinderspiel entwickelt.

Die verschiedenen Varianten konzipierten ursprünglich eine durchgehende neue Erschließung für die beiden Grundstücke von der Kisdorfer Straße zur Pommernstraße. Um eine zu starke Belastung der Pommernstraße und der dort ansässigen Bewohner mit dem zusätzlichen Anliegerverkehr aus dem Mittelgrundstück zu vermeiden, wird die öffentliche Erschließung im vorliegenden Konzept ausschließlich von der Kisdorfer Straße konzipiert. Die Planstraße wird mit 6 m Breite geplant, verläuft entlang der Südgrenze des Grundstücks, soll als gemischte Verkehrsfläche ausgebaut werden und einen verkehrsberuhigten Charakter erhalten. Für die ausschließliche Anbindung an die Kisdorfer Straße ist abweichend von den am 01.04.2019 vorgestellten Varianten die Integration eines Wendehammers erforderlich. Von dieser Wendeanlage etwa in der Mitte des Grundstücks erfolgt die Fortsetzung der Erschließung nach Westen als private Grundstückszufahrt/ -erschließung. Sie wird dabei an die Nordgrenze des Grundstücks verschwenkt. Für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge soll auch weiterhin eine Überfahrt von bzw. zu der Pommernstraße verbleiben. Angrenzend an die Fahrflächen können Stellplätze angeordnet werden.

Hinsichtlich der Bebauung wird eine hohe Grundstücksausnutzung angestrebt, die für Allgemeine Wohngebiete bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig ist. Im vorliegenden beispielhaften städtebaulichen Bild werden GRZ-Werte von etwa 0,20 bis 0,3 erreicht. Für die Wohngebäude ist eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss vorgesehen. Für das städtebauliche Konzept wurden Beispielgrundrisse einschließlich der Erfordernisse für interne Gebäudeerschließung mit Fahrstuhl konzipiert und für die Ermittlung der möglichen Wohneinheiten herangezogen. Im städtebaulichen Konzept sind im Mittelgrundstück etwa 50 Wohneinheiten untergebracht, bei angenommenen Wohneinheitengrößen von durchschnittlich etwa 80 m<sup>2</sup> (netto)/ 95 m<sup>2</sup> (brutto). Je nach angestrebter Wohnungsgröße kann sich diese Anzahl ändern.

Aus der Anzahl der Wohneinheiten resultiert gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ein Stellplatzbedarf von etwa 100 Stellplätzen. Diese hohe Anzahl an Stellplätzen kann nicht allein oberirdisch untergebracht werden. Daher ist in dem Konzept auch die Anlage einer Tiefgarage vorgesehen. Eine schwerpunktmäßige Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ermöglicht dabei die Nutzung der oberirdischen Flächen für private Spiel-, Aufenthalts- und Freiflächen in dem neuen Bauquartier. Gekoppelt mit der Vorgabe zur Begrünung von Tiefgaragen kann dadurch ein attraktives, auch durch Vegetationsflächen geprägtes Wohngebiet entstehen. Auch die Thematik Regenwasserrückhaltung kann bei Tiefgaragen- und Dachbegrünung berücksichtigt werden und sich positiv auf das Lokalklima auswirken.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt für das Mittelgrundstück die unterschiedlichen Eigentümer. So ist auch eine zeitversetzte Realisierung der Teilgrundstücke denkbar. Vorübergehend wird dafür bis zur Herstellung der endgültigen Erschließung mit der Planstraße eine Andienung der Grundstücke Pommernstraße 22-26, die der Baugenossenschaft gehören, von der Pommernstraße zugelassen werden.

Im zentralen Bereich des Mittelgrundstücks wird eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Fläche als öffentliche Grünfläche für Kinderspiel vorgesehen.

Das Mittelgrundstück erhält entlang der Nord- und der Südgrenze eine mindestens 3 m breite Bepflanzung als Rahmengrün und zur Abschirmung zur Nachbarbebauung. Auf der Südseite können in diesen Pflanzstreifen begleitend zur Planstraße Bäume integriert werden. Zur verbreiterten Kisdorfer Straße sind 4,5 m und zur Pommernstraße 6 m breite Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen, die das Mittelgrundstück aus dem übrigen Wohngebiet herausheben und im öffentlichen Straßenraum markieren. Weitere Baumanpflanzungen sind im Zusammenhang mit oberirdischen Stellplätzen vorzusehen, sofern die Flächen nicht mit einer Tiefgarage unterbaut sind.

### **Einfamilienhausgebiet**

Für das umgebende Einfamilienhausgebiet werden im städtebaulichen Konzept grundsätzlich Grundstücke und Gebäude festgelegt, auf denen in Zukunft erstmals Neubauten oder Ersatzneubauten für ältere und kleinere Gebäude entstehen könnten (Gebäude mit begrünten Dachflächen). Im Unterschied dazu verbleiben Grundstücke auf denen bereits in jüngerer Zeit neu errichtete Wohngebäude stehen als Bestand, weil eine Neubebauung in naher Zukunft hier nicht zu erwarten ist (dunkelbraune Gebäude). Es wird eine Verdichtung der Grundstücke in maximal zwei Baureihen angestrebt.

Für die Neubauten/ Ersatzneubauten werden mit Grundflächen von im Durchschnitt 15x11 m größere, zeitgemäße Gebäude möglich und eine zweigeschossige Bauweise angenommen, die sowohl für Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser geeignet sind. Die erforderlichen Abstandflächen der Bebauung von mindestens 3 m zu den Nachbargrundstücken gemäß Landesbauordnung werden beachtet, größtenteils jedoch sogar großzügiger mit 5 m bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen, wodurch der lockere Siedlungscharakter erhalten wird.

Um das vorhandene städtebauliche Bild zu sichern, werden die Neubauten im Einfamilienhausgebiet bestandsorientiert angeordnet. Um Rücksicht auf moderne Wohnformen zu nehmen, werden keine Dachformen vorgeschrieben. Zeitgemäß sollen jedoch Flachdächer begrünt werden zur Berücksichtigung von Anpassungserfordernissen an den Klimawandel und eine stärkere Berücksichtigung von Regenwassermanagement sowie Lebensraumförderung im Zusammenhang mit Neubauten.

Entlang der Kisdorfer Straße wird auf einen Mindestabstand der Bebauung von 4,5 m zur Straßenkante der verbreiterten Kisdorfer Straße geachtet, um die Funktion der Verbindungs- und Sammelstraße stadträumlich angemessen zu gestalten sowie auch der höheren Verkehrsbelegung Rechnung zu tragen.

Es werden Mindestgrundstücksgrößen für Einfamilien-/ Doppelhäuser angestrebt. Damit wird sich die Nachverdichtung in den Bestand einfügen.

Auf eine Anordnung von Stellplätzen im umgebenden Einfamilienhausgebiet wird im städtebaulichen Konzept verzichtet. Grundsätzlich sind die Grundstücksflächen ausreichend groß, um die erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Abbildung 3: Städtebauliches Konzept (o.M.) (Stand 26.01.2022)



## **2.3 Planinhalt und Festsetzungen**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden entsprechend der vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Damit wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 2009 (siehe Kapitel 1.6.2) abgewichen, welche Mischbauflächen zeigt. Die Abweichung begründet sich aus der aktuellen Nutzung im Plangebiet und dass eine derartige Nutzungsmischung entlang der Kisdorfer Straße sich hier auch absehbar nicht entwickeln wird, so dass diesem Planungsziel des Flächennutzungsplans nicht nachgegangen wird. Gleichzeitig erlaubt der Nutzungskatalog für Allgemeine Wohngebiete die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der wirtschaftlichen oder sozialen Versorgung des Gebietes dienen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem Nutzungscharakter des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar sind.

### **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6, WA7 und WA8 durch Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO in Form

- der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO,
- der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als zwingendes Maß und
- der Gebäudehöhen als zwingendes Maß bzw. als Höchstmaß der baulichen Anlagen geregelt.

Die Aufteilung der Baugebiete in die Allgemeinen Wohngebiete soll hierbei zukünftige Grundstücksteilungen und eine kontrollierte Nachverdichtung ermöglichen. Die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 regeln das zentrale Mittelgrundstück, in dem Geschosswohnungsbau angestrebt wird, die übrigen WA4 bis WA8 bestimmen die umgebende Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

#### **Grundflächenzahl**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird eine bauliche Ausnutzung bis zu einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die weiter definiert wird durch enge Baugrenzen. Da für diese derzeit z.T. brachliegende Fläche die Entwicklung von Wohngebieten mit

Mehrfamilienhäusern angestrebt wird, ist dieser hohe Nutzungswert gerechtfertigt, der gleichzeitig durch die Baugrenzen feiner justiert wird. Gleichzeitig wird hier die Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Entlang der Kisdorfer Straße wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Zwei Einzelgrundstücken entlang der Kisdorfer Straße, den Allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6, werden aufgrund der stark vom Durchschnitt abweichenden Grundstücksgrößen die GRZ-Werte von 0,35 bzw. 0,2 zugeordnet, um die bauliche Dichte entlang der Straße einheitlich zu halten. Den übrigen Baugrundstücken des Einfamilien- und Doppelhausgebietes werden als Allgemeine Wohngebiete WA7 und WA8 die GRZ-Werte von 0,25 zugeordnet, um den locker bebauten Gebietscharakter bei der zu erwartenden Entwicklung zu sichern. Die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 unterschritten. Gleichzeitig wird eine moderate Nachverdichtung im Vergleich zum Bestand ermöglicht. Ziel ist, den städtebaulichen Charakter des Einfamilienhausgebietes und dessen Dichte angemessen zu entwickeln. Gleichzeitig soll der Bedarf nach Wohnformen gedeckt werden, die eine größere Wohnfläche bei geringeren Grundstücksflächen bieten.

Die beschriebenen zulässigen GRZ-Werte berücksichtigen dabei auch die Anlage von großzügigen ebenerdigen Terrassenbereichen an den Wohngebäuden, die bauordnungsrechtlich zu den Hauptanlagen gehören.

#### **Überschreitung der GRZ**

Für die Begrenzung der Grundstücksversiegelung durch Nebenanlagen werden nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Festsetzungen getroffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO, das sind insbesondere Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Wege, gemäß textlicher Festsetzung maximal bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird diese Überschreitung bis maximal zu einer GRZ von 0,5 zugelassen. Mit dieser Regelung soll die Versiegelung durch ebenerdige Stellplätze in diesen Wohngebieten begrenzt werden und wird dabei für den zentralen Teil der Wohngebietsentwicklung für Mehrfamilienhäuser zur Sicherung eines höheren Grünanteils noch einmal etwas geringer angesetzt. Bei Anlage einer Tiefgarage wird mit textlicher Festsetzung bestimmt, dass die zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 durch die Grundfläche von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Da parallel eine Begrünung von Tiefgaragenflächen festgesetzt wird, wird einer Tiefgaragenlösung eine größere Grundstücksausnutzung zuerkannt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA4 bis WA8 werden die zulässigen maximalen Überschreitungen der Grundfläche durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO in der Planzeichnung differenziert geregelt. Hier werden überwiegend Werte von höchstens 0,45 bzw. entlang der Kisdorfer Straße, die auch baulich eine höhere Ausnutzung erhält, von 0,4, 0,5 und 0,6 festgesetzt. Dadurch wird die Bodenversiegelung durch den Bau von Nebenanlagen begrenzt und gleichzeitig doch



der Flächenbedarf gerade für Stellplätze berücksichtigt. Überschreitende Ausnahmen sollen vermieden und der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt werden. Diese Regelung sichert den Verbleib von Grundstücksfreiflächen in einem angemessenen Umfang zwischen 40 % und 60 % der Grundstücksflächen.

### **Geschossflächenzahl**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird mit der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 die Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Der Bau eines Dach- oder Staffelgeschosses bis 75 % der Grundfläche eines Vollgeschosses ist zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, im WA6 eine GFZ von 0,4 und in den WA7 und WA8 eine GFZ von 0,5 zugelassen. Die Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird unterschritten. Diese Regelung soll den Ausbau von Dach- oder Staffelgeschossen so einschränken, dass der städtebauliche Charakter des Plangebietes erhalten werden kann.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt, um hier die Bebauung mit zeitgemäßen, flächensparenden Wohnformen zu ermöglichen und die Ausrichtung für den Bau von Mehrfamilienhäusern vorzugeben.

In den Baugebieten der Allgemeinen Wohngebiete WA4, WA5 und WA6 sind ebenfalls zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die höhere Bebauung entlang der Verkehrsachse Kisdorfer Straße führt gezielt zu einer Anhebung der Bebauungsdichte in diesem Bereich.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA7 und WA8 sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden und soll einerseits Wohnformen mit großen Wohnflächen auf bis zu zwei Vollgeschossen ermöglichen, andererseits aber auch genug Spielraum für persönliche Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse wie z.B. barrierefreie, altersgerechte Wohnungen lassen, die nur ein Geschoss haben.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen, d.h. auch in solchen, die keine Vollgeschosse sind, zu ermitteln. Hierzu sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. Die Festsetzung sichert die Einhaltung der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ).

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Zur Sicherung des Ortsbildes wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Gebäudehöhe geregelt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird eine Gebäudehöhe von 9,50 m als Höchstmaß festgesetzt, um das Ziel der Schaffung von insgesamt dreigeschossigen (II + Dach/Staffelgeschoss) Mehrfamilienhäusern zu erreichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA7 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m und für das Allgemeine Wohngebiet WA8, das im Blockinnern bei gleichzeitig ansteigendem Gelände liegt, eine etwas geringere maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Dies erlaubt zwei Vollgeschosse und bleibt hinsichtlich der Gebäudehöhe am Bestand orientiert, so dass das Ortsbild gewahrt wird.

Als „Gebäudehöhe“ wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit dem höchsten Punkt der Dachoberfläche eines Daches bezeichnet.

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen ist mit +0,00m die je Baufeld eingetragene Bezugspunkthöhe in Meter über Normalhöhen-null.

Von der Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Blitzableiter bzw. technische Gebäudeausrüstung ausgenommen. Solaranlagen dürfen diese maximal um 0,50 m überschreiten.

Die Ausbildung eines Sockels für Gebäude ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, um den Niveaueausgleich der Wohngebäude im hängigen Gelände im Plangebiet zu ermöglichen. Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude und mit +0,00m die je Baufeld eingetragene Bezugspunkthöhe in Meter über Normalhöhen-null.

### **2.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 gilt die abweichende Bauweise „a<sub>1</sub>“ mit einer Gebäudelänge von maximal 25 m und den Grenzabständen der offenen Bauweise. Mit dieser Festsetzung soll, im Vergleich zu der benachbarten Einfamilien- und Doppelhausbebauung, der Bau eines größeren Mehrfamilienhauses auf dem zentralen Mittelgrundstück an der Kisdorfer Straße ermöglicht werden, gleichzeitig die Gebäudelänge aber zur Einordnung in das Gesamtgebiet begrenzt werden. Die Längenbegrenzung des Baukörpers ist auf alle Straßen, die das Baugebiete erschließen, einschließlich der festgesetzten Planstraße zu beziehen. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäudelänge sowohl von der Kisdorfer Straße als auch von der Planstraße her zu betrachten ist.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 wird offene Bauweise festgesetzt. Die bauliche Entwicklung wird hier zusätzlich durch enge Baugrenzen geregelt, die maximal ca. 20 m x 21,5 m betragen.

Für die Baugebiete in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 ist die abweichende Bauweise „a<sub>2</sub>“ mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m und den Grenzabständen der offenen Bauweise festgesetzt. Die Längenbegrenzung ist hier auf die der Straße, die der Grundstückserschließung dient, zugewandte Vorderseite der Baukörper zu beziehen. Diese abweichende Bauweise soll den vorhandenen städtebaulichen

Charakter der Einfamilien- und Doppelhausbebauung und die vorhandene Bebauungsdichte wahren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen gemäß der Planzeichnung definiert. Die Festlegung erfolgt mit grundstückswisen Baufenstern, die großzügige Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen von überwiegend 5 m einhalten. Zwischen der straßenseitigen Bebauung und der hinterliegenden Bebauung werden Abstände von mindestens 10 m, i.d.R. aber etwa 14 m zwischen den Baugrenzen ausgewiesen, so dass Gartenbereiche als Ruhe-zonen und mit Abstand zur Nachbarbebauung gesichert werden.

Die Planung definiert mittels der Baugrenzen in Kombination mit den festgesetzten Ausnutzungswerten die Erweiterungsmöglichkeiten im Plangebiet und sichert damit den Konzeptansatz von maximal zwei Baureihen für die Einfamilien- und Doppelhausgebiete ab. Die Eröffnung einer weiteren Bauflucht würde zu einer Beunruhigung der vorhandenen, zwischenliegenden Ruhezone führen und somit bodenrechtliche Spannungen auslösen, die mit diesem Bebauungsplan vermieden werden sollen.

Entlang der geplant verbreiterten Kisdorfer Straße werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 3,00 m südlich der Einmündung Pommernstraße bzw. 4,5 m nördlich der Einmündung Pommernstraße bzw. 10,0 m nördlich der Einmündung Schlesienstraße zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die Hauptverbindungs- und Sammelstraßenfunktion stadträumlich angemessen zu gestalten und auch der höheren Verkehrsbelegung durch einen größeren Abstand der Bebauung zur Straße Rechnung zu tragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind als Hausformen nur Einzelhäuser zulässig, in den übrigen Wohngebieten beschränken sich die zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser. Reihenhäuser sind nicht zulässig.

Für alle Allgemeinen Wohngebiete wird auf eine Festsetzung und Vorgabe von Dachformen verzichtet, um individuelle und zeitgemäße Gebäude und Dachformen zu ermöglichen und Konzeptfreiheit zu belassen.

#### **2.3.4 Gestaltung**

Zum Einfügen der Neubebauung in den Bestand und zum Erhalt des Ortsbildes soll sich die Gestaltung der baulichen Anlagen an orts- und regionaltypischen Merkmalen orientieren. Hierzu werden gestalterische Vorgaben als textliche Festsetzungen formuliert.

##### **Fassadengestaltung**

Zur Integration der neuen Bausubstanz in die Umgebung erfolgen Festsetzungen über die zu verwendenden Fassadenmaterialien und –farben. Hier wird die Verwendung von rotem bis rotbraunem oder weißem, cremeweißem oder grauweißem Sichtmauerwerk, weißem, cremeweißem oder grauweißem Putz oder eine Kombination der genannten

Typen vorgegeben. Teilflächen von bis zu 35% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.

Durch die Festsetzungen werden das Ortsbild störende Extreme in Material- und Farbwahl vermieden. Gleichzeitig bleibt eine ausreichende Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten gewährleistet.

### **Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen**

Bezugnehmend zu den Nebenanlagen der Bestandsbebauung, hier insbesondere den ebenfalls aus Klinker errichteten ehemaligen Stallgebäuden/ Garagen hinter den Hauptgebäuden entlang der Pommernstraße, sollen Nebenanlagen, hier insbesondere Garagen in Farbe und Material dem Hauptgebäude angepasst werden. Carports aus Holz sind davon ausgenommen.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Zu widerhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gemäß § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden.

### **2.3.5 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Grundstücksgrößen in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Ausnahmsweise sind Unterschreitungen des Mindestmaßes um bis zu 10 von Hundert, also um 40 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Festsetzung soll weitere Grundstücksteilungen regeln, z.B. bei der Bildung einer zweiten Baureihe sowie der Bildung von Doppelhausgrundstücken, und dabei gleichzeitig die bauliche Dichte des Plangebietes maßvoll anheben. So kann auch weiterhin der „grüne Charakter“ des Plangebietes mit ausreichend großen Gartenzonen bestehen bleiben.

### **2.3.6 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert werden könnten, errichtet werden dürfen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind Wohngebäude zu errichten, die zu einem Anteil von 30 vom Hundert der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der erforderliche Mindestanteil in einem anderen Wohngebäude im Baugebiet zusätzlich erbracht wird. Diese Festsetzung soll es auch einkommensschwächeren Familien ermöglichen, in der Gemeinde Wohnraum zu finden und die soziale Vielfalt des Gebietes zu fördern.

### **2.3.7 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen**

#### **Ruhender Verkehr, private Stellplätze**

Zur Absicherung einer ausreichenden Anzahl von privaten Stellplätzen gilt der Stellplatzschlüssel nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg von zwei Stellplätzen je Wohneinheit über 50 m<sup>2</sup>. Dies entspricht den aktuellen, realen Erfordernissen Henstedt-Ulzburgs als stark durch Pendler geprägter Gemeinde, für die zwei Autos je Familie typisch sind. Die Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 an geeigneten Stellen unterzubringen. Dabei ist der Ausschluss der Anordnung in der Vorgartenzone gemäß der unten folgenden Ausführung zu beachten.

Die Stellplatzsatzung gilt auch für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3, in dem der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist. Für die Baugebiete WA1 bis WA3 wird die Anlage von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche durch eine höhere zulässige Überschreitung der Grundstücksausnutzung (bis zu einer GRZ von 0,8; vgl. Kap. 2.3.2) begünstigt und ist städtebaulich erwünscht. Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind hier auf den Grundstücksfläche mit Ausnahme der festgesetzten Anpflanzungsflächen zulässig. Diese Regelung ermöglicht, den hohen Stellplatzbedarf, der durch den Geschosswohnungsbau ausgelöst wird, mittels der Anlage einer Tiefgarage zu decken. Die Tiefgarage ist dabei, soweit sie nicht überbaut oder anderweitig versiegelt ist, zu begrünen, um verbessernde Effekte für den Naturhaushalt (Regenwasserspeicherung, Verdunstung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere) sowie den Aufenthalt, die Erholungsnutzung und das Ortsbild zu erzielen.

#### **Ruhender Verkehr, öffentliche Parkplätze**

Im Geltungsbereich werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen.

#### **Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Entlang der Pommernstraße, Schlesienstraße und Kisdorfer Straße werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 bis WA7 Vorgartenzonen sowie Bereich unter Gehölzen als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Hier sind zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen sowie unter den gekennzeichneten Gehölzen die Anlage von oberirdischen Stellplätzen, Garagen und Carports sowie von oberirdischen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Müllsammelstandorten und Fahrradgaragen nicht höher als 1,50 m, unzulässig. Unter den gekennzeichneten Gehölzen und in den gleichzeitig als Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Flächen sind auch die vorgenannten Ausnahmen nicht zulässig. Zufahrten und Zuwegungen sind nur im erforderlichen Umfang zulässig. Die Regelung dient dem Erhalt des von Vorgärten geprägten Ortsbildes und der damit einhergehenden Raumwirkung des Quartiers im öffentlichen Straßenraum, die bei einer Zunahme der Geschossigkeit der Bebauung zukünftig noch an Bedeutung gewinnt. Entlang des Grünzuges auf der ehemaligen Bahntrasse an der Südgrenze des Plangebietes werden zudem Flächen im Kronenbereich der angrenzenden Baumstandorte als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Dies soll insbesondere die Errichtung von Nebenanlagen wie Garten- und Gerätehäusern u.ä. im Kronenbereich der Bäume verhindern.

### **2.3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Von der Wendeanlage der Planstraße zur Pommernstraße wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 eine Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Der ebenfalls festgesetzte Ausschluss von Ein- und Ausfahrten zur Pommernstraße ist hierbei zu beachten und wird durch textliche Festsetzung lediglich für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge über die Fläche zum Anpflanzen „2“ gestattet. Damit sind Wohngebäude in unmittelbarer Nähe der Pommernstraße im Notfall auch von hier aus zu erreichen.

### **2.3.9 Verkehrsflächen**

Die äußere Verkehrserschließung im Plangebiet erfolgt über die Kisdorfer Straße, Pommernstraße und Schlesienstraße sowie über die Planstraße. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **Kisdorfer Straße**

Die am östlichen Rand des Plangebietes liegende Kisdorfer Straße K 23 wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist eine Hauptverkehrs- und Sammelstraße. Sie verbindet den Ortsteil Henstedt Richtung Norden mit Kisdorf und nach Süden mit dem Ortszentrum von Henstedt.

Um die Kisdorfer Straße beidseitig für den Fuß- und Radverkehr verkehrsgerecht und funktionsfähig zu gestalten, ist die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zwischen der Einmündung der Schlesienstraße und dem Kreuzungsbereich zur Bürgermeister-Steenbock-Straße um 1,5 m nach Westen notwendig. Die erforderlichen, sich nicht im kommunalen Eigentum befindenden Flächen sollen über Vorkaufsrechte dem kommunalen Besitz zugeführt werden.

#### **Schlesienstraße und Pommernstraße**

Die Schlesienstraße im Norden und die Pommernstraße im Süden und Westen des Plangebietes haben eine Nebennetzfunktion und erschließen die Wohngebiete im Zweirichtungsverkehr. Sowohl die Pommernstraße als auch der nördliche Teil der Schlesienstraße sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im südwestlichen Teil bildet die Pommernstraße einen Verkehrswendebereich, in dem die vorhandene Rasenfläche als Verkehrsgrün eingeordnet wird. Vom Verkehrswendebereich besteht auch eine Fuß- und Radwegeanbindung nach Westen, die gesichert wird. Weiterhin wird im Bereich der Grundstücke Pommernstraße 11 und 13 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ von der Pommernstraße zum Korl-Barmstedt-Weg auf dem ehemaligen Bahndamm südlich des Plangebietes festgesetzt. Durch die Verbindung wird eine Verbesserung im Radverkehrsnetz des Ortsteils, auch mit Anbindung nach Ulzburg angestrebt. Der Fuß- und Radweg ist für Grundstücksanlieger befahrbar.

### **Planstraße**

Die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA3 werden von der Kisdorfer Straße aus durch eine neue Planstraße erschlossen, die mit 6 m Breite ausgewiesen ist und eine gemischte Nutzung von Kfz-, Fuß- und Radverkehr im Zweirichtungsverkehr zulässt. Diese Planstraße endet in der Mitte des Grundstücks in einem Wendehammer mit 21 m Durchmesser. Von diesem wird die Fortsetzung nach Westen bis zur Pommernstraße als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Baugrundstück ausgewiesen, einschließlich einer Ein-/ Ausfahrtmöglichkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge von bzw. zur Pommernstraße. So können die notwendigen Feuerwehr- und Rettungswege in das Baugebiet sichergestellt werden. Eine Ein- und Ausfahrtmöglichkeit von bzw. zur Pommernstraße im Westen ist für den allgemeinen Kfz-Verkehr nicht zulässig.

### **Innere Erschließung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 werden die Grundstücke über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen erschlossen. Bei Grundstücksteilungen sind die hinteren Grundstücke über Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche zu erschließen. Die jeweiligen Zufahrten für die Baugrundstücke in zweiter Bauungsreihe müssen privatrechtlich sichergestellt werden.

### **ÖPNV**

Die Gemeinde Henstedt-Ulzburg ist Teil des ÖPNV-Bediensgebietes des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV). Die ÖPNV-Erschließung für das Plangebiet erfolgt mit der Buslinie 196. Im nördlichen Plangebiet an der Kisdorfer Straße befindet sich die HVV-Bushaltestelle „Henstedt, Schlesienstraße“, südlich des Plangebietes an der Kisdorfer Straße, Ecke Bürgermeister-Steenbock-Straße befindet sich die HVV-Bushaltestelle „Henstedt, Kirche“. Im weiteren Verlauf knüpft die Buslinie an das HVV-Schnellbahnnetz mit den Linien A1, A2 und A3 an. Der nächstgelegene Schnellbahnhof „Henstedt-Ulzburg“ liegt etwa 1 km westlich des Plangebietes im Zentrum der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im 3. Regionalen Nahverkehrsplan des Kreises Segeberg (RNVP) definierten Haltestelleneinzugsbereich von 400 m Luftlinienradius für Busverkehre (KREIS SEGEBERG, 2014).

### **2.3.10 Grünflächen**

Im Bereich des Mittelgrundstücks wird im zentralen Bereich eine Spielplatzfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, damit dieses Spielangebot sowohl von den Bewohnern der angrenzenden Baugrundstücke als auch allen Kindern im übrigen Wohngebiet genutzt werden kann.

### **2.3.11 Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird bis zur Herstellung der endgültigen Erschließung eine Erschließung der Grundstücke Pommernstraße 22, 24 und 26 im Allgemeinen

Wohngebiet WA 3 auch über die Pommernstraße zugelassen. Damit wird eine zeitlich getrennte Entwicklung der beiden Grundstücksteile des zentralen Mittelgrundstücks ermöglicht. Die Erschließung des WA3 ist dann mit Herstellung der Planstraße auf die Anbindung Kisdorfer Straße umzustellen. In der Genehmigungsplanung zum WA3 sind dabei bereits Abstimmungen zur endgültigen Erschließungslösung, insbesondere zur Lösung der Höhenproblematik, durchzuführen und zu beachten.

### **2.3.12 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht rechnerisch im Bereich des zentralen Mittelgrundstücks mit angestrebtem Geschosswohnungsbau die Entwicklung einer Anzahl von ca. 50 Wohneinheiten. Im umgebenden Einfamilienhausgebiet ergibt sich aus der Anhebung der Bebaubarkeit auf 2 Vollgeschosse bei Annahme einer Wohneinheit je Vollgeschoss ein Zuwachs um maximal etwa 50 Wohneinheiten. In Summe ergeben sich daraus etwa 100 zusätzliche Wohneinheiten, das entspricht einer Zunahme um ca. 250 Einwohner. Die vorhandenen Leitungskapazitäten sind daraufhin durch die Verwaltung geprüft worden.

#### **Schmutzwasser**

Durch das Ingenieurbüro Waack + Dähn GmbH wurde eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Schmutzwasser-Kanalisation (SW) im Ortsteil Henstedt durchgeführt (2020a), um abzusichern, dass der steigende Abwasseranfall aus der geplanten Nachverdichtung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 148 sowie weiterer Bauentwicklungen in diesem Ortsteil über das vorhandene Leitungsnetz abgeführt werden kann. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 148 wurde dabei ein Zuwachs von 130 Wohneinheiten (WE) mit einem Faktor von 2,5 für die Anzahl der Einwohner in Ansatz gebracht, also eine Zunahme um aufgerundet 330 Einwohner angenommen.

Die bestehenden Leitungen der SW-Kanalisation in der Pommernstraße sind streckenweise nur mit Durchmessern DN 150 hergestellt worden. Das überwiegende Leitungsnetz der SW-Kanalisation in Henstedt besteht aus Durchmessern DN 200.

Der Nachweis des SW-Kanalnetzes wurde mittels einer hydrodynamischen Berechnung mit dem Programm „Hystem-Extran“ durchgeführt. Mit der Berechnung wurde die Auslastung aller Haltungen des SW-Netzes unter Berücksichtigung aktueller und zukünftig prognostizierter Einleitmengen anhand der angeschlossenen Einwohner bzw. Haushalte ermittelt.

Die Berechnungen ergeben, dass es zu keinen Überstauungen im SW-Netz kommt. Die höchste Auslastung im Ortsteil Henstedt mit maximal 60 % tritt in einer Nebenhaltung an der Dorfstraße (außerhalb des Plangebietes) auf. Die höchste Auslastung in der Pommernstraße ergibt sich mit 37 % in der Haltung 20565 im Bereich der Einmündung auf die Kisdorfer Straße.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis:

„Das bestehende Schmutzwassernetz im Ortsteil Henstedt verfügt, auch unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Nachverdichtungen, insgesamt über



ausreichende Reserven zur Ableitung des Schmutzwassers. Die zur Verfügung stehenden Reserven zeigen, dass neben den bereits berücksichtigten Nachverdichtungen eine weitere Erhöhung der Siedlungsdichte möglich ist.

In dem Einzugsgebiet [von Henstedt] sind derzeit rd. 3.250 Einwohner angeschlossen. Aus der prognostizierten baulichen Entwicklung [für Henstedt insgesamt] werden weitere 673 Einwohner berücksichtigt, die mittelfristig an das SW-Netz angeschlossen werden könnten.

In den durchgeführten Berechnungen wurde ausschließlich die hydraulische Leistungsfähigkeit des Schmutzwassernetzes ermittelt und beurteilt. Rückschlüsse über den baulichen Zustand des Netzes lassen sich hieraus nicht ableiten.

Das Schmutzwasserpumpwerk [Am Wöddel] ist vor ein paar Jahren erneuert worden. Probleme im Betrieb des Pumpwerkes sind nicht bekannt. Bei zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen ist die Leistungsfähigkeit der Anlage rechnerisch zu überprüfen und ggf. mit neuen Pumpen zu ertüchtigen.“

### **Regenwasser**

Durch das Ingenieurbüro Waack + Dähn GmbH wurde für die das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg, bis auf den Ortsteil Rhen, eine hydraulische Nachrechnung des Regenwasser-Kanalnetzes (RW) durchgeführt (2020b).

Die hydraulische Nachrechnung der RW-Kanalisation wurde mittels einer hydrodynamischen Berechnung mit dem Programm „Hystem-Extran“ durchgeführt. Mit der Berechnung wird die Auslastung aller Haltungen des RW-Netzes unter Berücksichtigung unterschiedlicher Regenbelastungen ermittelt.

Das Kanalnetz wurde anhand der Stammdaten in 29 Teilnetze unterteilt. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 148 liegt im Teileinzugsgebiet 21 „RRB 15 Wöddelteiche“.

Der Berechnung erfolgt anhand von Eingangsdaten, die aus den Kanalbestandsdaten, den abflusswirksamen Oberflächen, die an die jeweiligen Haltungen angeschlossen sind, sowie aus den Bemessungsregen bestehen.

In der Regenwasserkanalisation der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind zum Teil noch Haltungen aus Porosit vorhanden. Bei Porosit-Kanälen handelt es sich um Betonkanäle mit grobkörnigen Zuschlagsstoffen und damit verbunden porenbehafteten Gefüßen. Durch diese Poren wird eine (Teil-)Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den umgebenden Untergrund ermöglicht.

In den Stammdaten der hydrodynamischen Berechnung wurde für diese Bereiche keine Versickerung berücksichtigt, da diese Porosit-Kanäle grundsätzlich komplett zu erneuern sind.

Die Teilnetze wurden mit Modellregen der Wiederkehrhäufigkeiten von T = 2 Jahren, T = 3 Jahren und T = 5 Jahren hydrodynamisch berechnet. Aus den Berechnungen

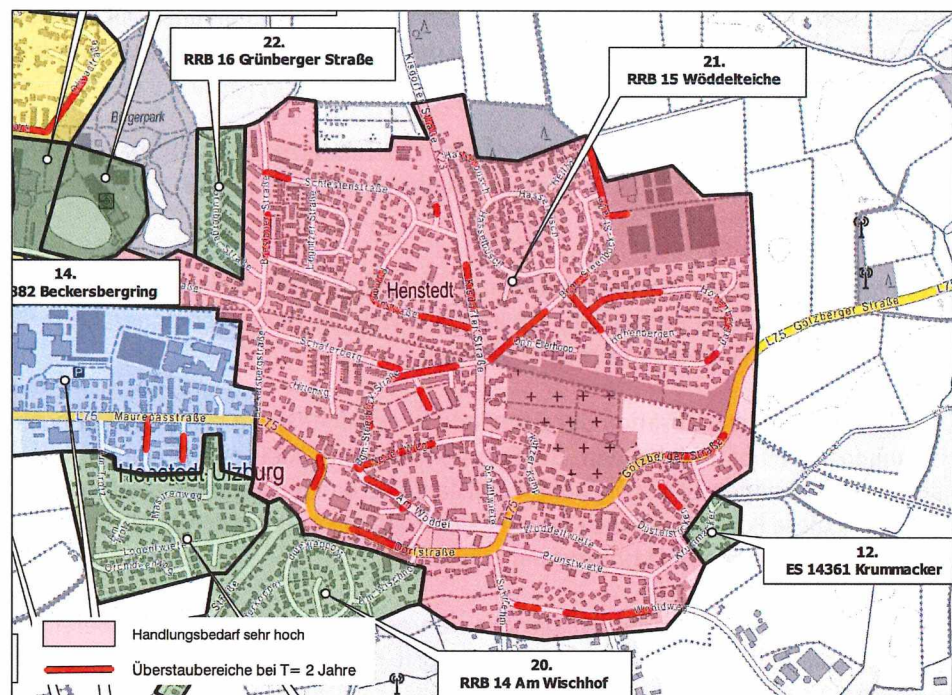
geht hervor, dass es in 14 der insgesamt 29 Teilnetze zu Überstauungen im Kanalnetz kommt. In Überstaubereichen steigt das Regenwasser im Kanalnetz, aufgrund von hydraulischen Überlastungen im Kanal so hoch, dass die Ganglinie über dem Geländeneiveau liegt. In solchen Bereichen kommt es dann zum Austritt von Regenwasser aus dem Kanalsystem (Schachtdeckel, Straßenabläufe), und es kann zu Überflutungen der angrenzenden Flurstücke kommen.

Für das Teileinzugsgebiet 21 „RRB 15 Wöddelteiche“ ergeben die Berechnungen folgende Ergebnisse:

„Im Netz kommt es bereits bei einem 2-jährigen Regenereignis zu Überstauungen an 71 von 391 Schächten. Das Überstauvolumen beträgt  $1.757 \text{ m}^3$ . Bei einem 3-jährigen Regenereignis treten an 98 Schächten Überstauungen auf. Das Überstauvolumen steigt auf  $2.789 \text{ m}^3$ . Bei einem 5-jährigen Regenereignis treten an 125 Schächten Überstauungen auf. Das Überstauvolumen steigt auf  $4.403 \text{ m}^3$ .

Das Entwässerungsgebiet kann als Stadtgebiet eingestuft werden. Gemäß den Empfehlungen des DWA-A 118 für Sanierungen besteht in diesem Teilnetz Handlungsbedarf zur hydraulischen Ertüchtigung des Kanalnetzes. Aufgrund der Gebietsstruktur und des Überstauvolumens wird der Handlungsbedarf als sehr hoch eingestuft.“

**Abbildung 4: Planausschnitt Überstaubereiche bei Modellregenereignis T = 2 Jahre (Quelle: Ingenieurbüro Waack + Dähn GmbH)**



Die Modellierung von Überstaubereichen zeigt, dass im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 148 bereits im Bestand für weite Teile der Erschließungsstraßen

(Pommernstraße, Kisdorfer Straße, Schlesische Straße) ab einem 2-jährigen Regenereignis Überstaubereiche auftreten. Zur Behebung dieser Defizite sind Sanierungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen am Regenwasser-Kanalnetz erforderlich, die auch die Nachverdichtung und damit den Anschluss von mehr befestigten Flächen berücksichtigen müssen.

Hierzu wurde im Anschluss an die hydraulische Nachrechnung des Regenwasser-Kanalnetzes durch das Ingenieurbüro Waack + Dähn GmbH (2020c) ein Gesamtkanal-sanierungskonzept für die vier handlungsbedürftigsten Teileinzugsgebiete der Gemeinde, zu denen auch das Gebiet 21 „RRB 15 Wöddelteiche“ gehört, ausgearbeitet sowie durch B2K und dn Ingenieure GmbH (2020) eine Aktualisierung des Gesamtkanal-sanierungskonzeptes vorgenommen.

Gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde besteht die Pflicht, sich an die vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das gilt auch für die geplante Nachverdichtung im Plangebiet. Von diesem Anschluss- und Benutzungszwang können sich Grundstückseigentümer jedoch auf Antrag befreien lassen, wenn sie das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück schadlos entsorgen, bspw. zur Versickerung bringen. Sie werden dafür im Gegenzug bei der Gebührenabgabe für die Abwasserbeseitigung entlastet. Auch ökologische Maßnahmen, wie Dachbegrünung, die Verwendung von Rausengittersteinen oder wasserdurchlässigen Pflastersteinen (Ökopflaster) mit integrierter Kanalisation sowie der Einbau von Regenwasserauffangbehältern (Zisternen) finden bei der Gebührenbemessung entlastend Berücksichtigung (vgl. § 3 Abs. 4 Niederschlagswassergebührensatzung).

Diesbezüglich erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung, dass zum Schutz des Wasserhaushaltes das anfallende Oberflächenwasser – entsprechend dem Stand der Technik – so weit wie möglich auf den Grundstücksflächen zu verbringen ist. Der Hinweis ist als Empfehlung an die Grundstückseigentümer gerichtet, von den o.g. Möglichkeiten der Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bzw. der Reduzierung von abzuleitendem Regenwasser durch Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück Gebrauch zu machen.

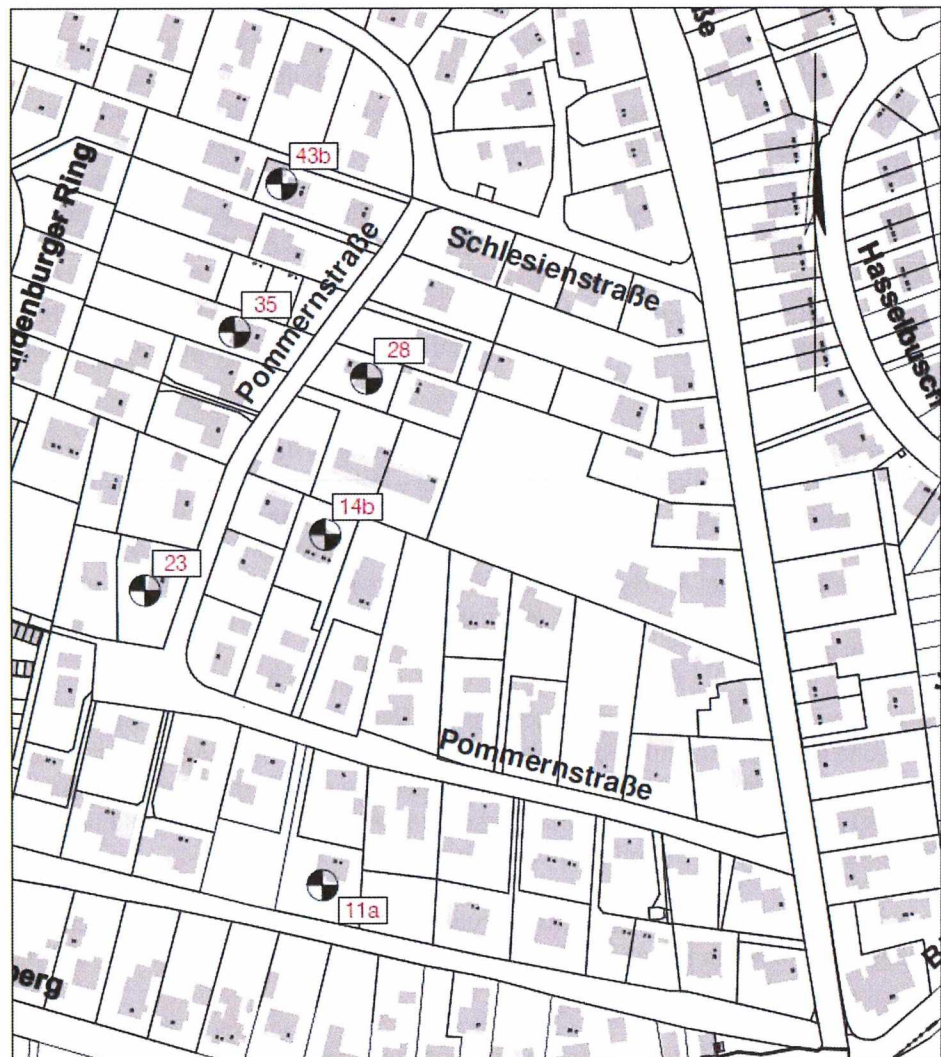
Zur Ableitung des Niederschlagswassers mittels Versickerung im Plangebiet wurden ergänzend durch das Ingenieurbüro Waack + Dähn GmbH (2022) folgende Ausführungen zusammengestellt. „Das auf den bestehenden Grundstücken mit den vorhandenen Bebauungen anfallende Niederschlagswasser wird aktuell überwiegend über die RW-Kanalisation in den öffentlichen Straßen abgeleitet.“

Bei dem Neubau von Gebäuden wird wie oben beschrieben angestrebt das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken dezentral zur Versickerung zu bringen.

Die Möglichkeiten zur Versickerung sind anhand der Ergebnisse von Baugrundsondierungen, die im Rahmen von Neubauvorhaben in dem Gebiet durchgeführt worden sind, geprüft worden. Insgesamt liegen sechs Untersuchungsberichte für folgende Grundstücke vor (Pommernstraße):

Haus-Nr.	Boden unter Mutterboden	kf-Werte	GW unter Gelände
11a	Fein- und Mittelsande	$1 \cdot 10^{-4}$ bis $5 \cdot 10^{-4}$	5,00 – 5,50 m
14b	Mittelsande	$1 \cdot 10^{-4}$ bis $5 \cdot 10^{-5}$	4,60 m
23	Fein- und Mittelsande	$1 \cdot 10^{-4}$	5,40 m
28a	Fein- und Mittelsande	$1 \cdot 10^{-4}$ bis $1 \cdot 10^{-5}$	> 6,00 m
35	Fein- und Mittelsande	$1 \cdot 10^{-3}$ bis $1 \cdot 10^{-5}$	5,63 m
43b	Fein- und Mittelsande	$1 \cdot 10^{-4}$ bis $1 \cdot 10^{-5}$	> 6,00 m

**Abbildung 5: Verortung vorliegender Baugrundsondierungen für Grundstücke in der Pommernstraße (Quelle: Ingenieurbüro Waack + Dähn GmbH)**



Anhand der vorliegenden Sondierergebnisse ist von gleichförmigen Boden- und Grundwasserverhältnissen auszugehen, über die eine Versickerung des Niederschlagswassers in dem Gebiet grundsätzlich möglich ist.

Unabhängig von diesem Ergebnis, sind die Baugrund- und Versickerungsmöglichkeiten bei geplanten Bauvorhaben auf den Grundstücken durch Sondierungen zu prüfen und nachzuweisen.“

#### **Energieversorgung**

Gemäß der Stellungnahme der Schleswig-Holstein Netz AG wird ein Stationsplatz für eine Trafostation mit einer Flächengröße von ca. 20 m<sup>2</sup> an der Wendeanlage der Planstraße planzeichnerisch berücksichtigt.

#### **Vorbeugender Brandschutz**

Gemäß Stellungnahme des Kreises Segeberg, Vorbeugender Brandschutz sind aus brandschutztechnischer Sicht folgende Hinweise zu beachten:

1. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen der Pommernstraße und der Planstraße muss den Anforderungen der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr genügen.
2. Für Gebäude mit einem Abstand von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ggf. Feuerwehrezufahrten gemäß der vorgenannten Musterrichtlinie vorzusehen.
3. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Plangebiet sicherzustellen.

Die Anforderungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.

#### **Telekommunikation**

Gemäß Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird der Hinweis aufgenommen, dass in dem Plangebiet teilweise hochwertige Telekommunikationsanlagen verlegt sind. Diese sind vor dem Beginn von Erdarbeiten zu sichern und gegen Beschädigungen zu schützen. Die aktuellen Pläne können über die Zentrale Planauskunft angefordert werden.

### **2.3.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus grünordnerischer Sicht werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sowie zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in die Planung eingebracht und finden durch Festsetzungen Berücksichtigung.

Hierzu gehören

- Schutz- und Wiederherstellungsmaßnahmen zum Erhalt der Durchlässigkeit des Bodens,
- Maßnahmen zur Reduzierung der Vollversiegelung durch Vorgaben zu wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von versiegelten Flächen
- Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung aller Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden sowie

- Vorgaben zum Ausschluss von Drainagen und anderen baulichen oder technischen Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen können.

Zum Schutz und zur Entwicklung der Natur werden die Herstellung und Unterhaltung einer Mindestanzahl von Quartieren für Fledermäuse und Vögel bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Hauptgebäuden auf den Baugrundstücken festgesetzt. Die Maßnahme dient der allgemeinen Sicherung und Entwicklung von Lebensstätten für die genannten Arten im Siedlungsbereich vor dem Hintergrund des allgemeinen Artenrückgangs und dient der Förderung der Biodiversität. Die Umsetzung kann sowohl an den Gebäuden selbst als auch in den Gärten an geeigneten Stellen erfolgen. Die ökologischen Anforderungen an die Wirksamkeit der Nisthilfen sind fachgerecht zu beachten.

Als Schutzmaßnahmen zur Minderung von Regenwasserabflüssen aus dem Gebiet, verknüpft mit Retention von Regenwasser sowie von Förderung der Verdunstung und Versickerung im Gebiet mit den einhergehenden positiven bioklimatischen Wirkungen werden Dachbegrünungen festgesetzt. Sie unterstützen mit den oben genannten Wirkungen die Anpassung an die Folgen des Klimawandels und bieten gleichzeitig Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8, sind mindestens 70 % der Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss dabei mindestens 8 cm betragen. Davon ausgenommen sind technisch begründete Fälle wie Belichtungselemente, technische Anlagen oder befestigte Dachterrassen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind die Dachflächen außerdem als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Dies ist aufgrund der in diesen Baugebieten zu erwartenden höheren Grundstücksausnutzung zusätzlich von Bedeutung.

Die Festsetzung nicht überbaute Teile von Tiefgaragen dauerhaft intensiv zu begrünen, dient ebenfalls der Minderung nachteiliger Versiegelungswirkungen, der Rückhaltung von Regenwasser, der Förderung positiver stadtklimatischer Effekte und der Entwicklung alternativer Lebensräume wie oben bereits beschrieben. Die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat muss 50 cm betragen. Herausragende Teile von Tiefgaragen, Stützwänden einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Insgesamt leistet die Unterbringung ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen einen Beitrag zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Durch die Vorgabe einer intensiven Begrünung können die Flächen gleichzeitig als Aufenthalts- und Freiräume gestaltet und für die Erholung der Menschen im neuen Wohnquartier genutzt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind Dachflächen von Carports bzw. Sammelcarports vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 6 cm betragen. Wandflächen von Carports und Sammelcarports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Dies soll absichern, dass ggf. entstehende größere Carportanlagen auf dem

Mittelgrundstück stadtklimatisch entlastende Funktionen mit absichern und sich begrünt in den Siedlungszusammenhang einfügen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8 sind die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports von mehr als 25 m<sup>2</sup> Größe mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung vegetationsfähig zu gestalten und extensiv zu begrünen. Auch diese Begrünungsvorgabe dient der stadtklimatischen Verbesserung sowie der Minderung von Lebensraumverlusten durch Versiegelung und Bebauung.

### 2.3.14 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen. Die Belange des besonderen Artenschutzes werden planungsbegleitend durch einen Artenschutzfachbeitrag von LANDSCHAFTSPANUNG JACOB | FICHTNER (2021) berücksichtigt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Fazit, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die nach Relevanzprüfung abgeprüften Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel gemäß §44 BNatSchG folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind:

- Fällung von Gehölzen bzw. Bäumen gem. § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von über 30 cm im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch einen Sachverständigen
- Abriss von Gebäuden unter Berücksichtigung der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1.10 bis zum 28./29.2., außerhalb dieser Zeit nur nach vorheriger Begutachtung durch einen Sachverständigen. Mit der Abrissgenehmigung ist die Auflage zu verbinden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden dürfen. Hierzu ist ein Fledermaus-Gutachter hinzuzuziehen. Bei bedeutenden Quartieren sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.
- Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiermöglichkeiten in und an den abzubrechenden Gebäuden und zur Entwicklung des Lebensraumpotenzials ist in den Bereichen WA1 bis WA8 für jedes neu errichtete Wohngebäude ein Fledermaus-Fassadenquartier in mindestens 3 m Höhe anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Maßnahmen werden beachtet und als Festsetzungen aufgenommen.

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 gemäß § 44 BNatSchG.

### **2.3.15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Die grünordnerischen Ziele sind im Hinblick auf die angestrebte Innenentwicklung im Plangebiet der Schutz des wertvollen Baumbestandes als Lebensräume (Biotop- und Artenschutz), die Sicherung und Verbesserung der kleinklimatischen Funktionen durch Anpflanzungen sowie die Einbindung der Neubauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild. Sie finden durch grünplanerische Festsetzungen Berücksichtigung.

#### **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Begrünung des zentralen Mittelgrundstücks werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 Festsetzungen zum Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen an bestimmten Standorten, getroffen. Dies sind zwei 4,5 m und 6 m breite Pflanzflächen an der Kisdorfer Straße bzw. Pommernstraße (Flächen zum Anpflanzen „2“: Blühwiesen mit Einzelbäumen). Weiterhin werden Baumanpflanzungen auf der Mittelinsel der Wendeanlage der Planstraße sowie auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen südlich der Planstraße (Hecke mit integrierten Einzelbäumen) festgesetzt, welcher als öffentliche Verkehrsfläche „Verkehrsgrün“ vorgesehen ist. Von den festgesetzten Baumstandorten kann mit Rücksicht auf verkehrs- oder erschließungstechnische Anforderungen abgewichen werden. Das zentralen Mittelgrundstück erhält dadurch eine Markierung mit Baumreihen zum jeweils angrenzenden öffentlichen Straßenraum sowie eine Baumreihe entlang der Planstraße. Bei den Anpflanzungen südlich entlang der Planstraße sollen dabei kleinkronige Bäume gepflanzt werden, um ein Überwachsen der südlich gelegenen Grundstücke und Schäden auf diesen Grundstücken durch die Wurzelbildung zu vermeiden.

Weiterhin wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 eine Regelung zur Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen je angefangene 4 oberirdische Stellplätze getroffen. Da nicht feststeht, dass die erforderlichen Stellplätze für diese Baugebiete in Tiefgaragen organisiert werden, sichert diese Festsetzung bei Herstellung oberirdischer Stellplätze deren Mindestbegrünung mit Bäumen.

Durch Festsetzung werden Qualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Bäume definiert, um eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Zur Förderung der Verdunstungskapazitäten im Plangebiet als wichtigem Beitrag für die Anpassung an den Klimawandel und den zeitgemäßen Umgang mit Regenwasser wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 je angefangene 1.000m<sup>2</sup> Baugrundstück mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Anpflanzungen nach den vorgehend beschriebenen Festsetzungen sowie bestehende Bäume können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen ist festgesetzt und zu beachten, dass Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern sind. Die



Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Schilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Weiterhin wird zur Eingrünung des neuen Wohnquartiers (WA1 bis WA3) und Abgrünung gegenüber der Nachbarbebauung eine umlaufende 3 m breite Heckenpflanzung entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Diese Flächen zum Anpflanzen „1“ sind als landschaftliche Hecke zu entwickeln und bilden ein wichtiges Grundgrüngerüst auch mit Funktion als Lebensraum für Tiere und zur Förderung der Biodiversität. Durch Festsetzung werden Qualitätsanforderungen an die Gehölzpflanzung definiert, um eine zeitnahe Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Es wird empfohlen heimische Gehölzarten zu verwenden und auf die Pflanzenliste des Grünordnerischen Fachbeitrages verwiesen (vgl. Anlage 1).

Für alle Bepflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.

Für zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Auch zulässig sind Wälle, Naturstein- und Klinkermauern mit einer Höhe von maximal 0,6 m in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen oder naturnaher Bepflanzung.

#### **Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Einzelbäume auf Baugrundstücken mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt:

- Blut-Buche (Kisdorfer Straße Nr. 39)
- markante Rot-Buche (Kisdorfer Straße Nr. 31)
- Rosskastanie (Kisdorfer Straße Nr. 25a)
- Walnuss (Pommernstraße Nr. 6)

Die Kronenbereiche zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens dieser 4 Bäume sind als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt und dienen als Entwicklungsraum für die Bäume. Sämtliche bauliche Tätigkeiten und Vorhaben sowie eine Beanspruchung während des Baubetriebs sind unzulässig. Dies wurde auch ausgedehnt auf die Kronenbereiche der Bäume entlang des Grünzuges auf der ehemaligen Bahntrasse südlich des Plangebietes. Hiermit werden die Wurzeln der erhaltenswerten Bäume vor Versiegelungen, Geländeaufschüttungen und Geländeabgrabungen sowie Bebauung mit Nebenanlagen geschützt. Die Baugrenzen halten insgesamt mindestens einen Abstand von 3 m von den Kronen der Bäume ein, d.h. den 1,50 m breiten Schutz- und Entwicklungsraum sowie weitere 1,50 m als Arbeitsraum für Baumaßnahmen an Gebäuden.

Weiterhin werden 8 Eichen im östlichen Böschungsbereich der Kisdorfer Straße zum Erhalt festgesetzt.

Die Bäume gelten als erhaltenswert, weil sie durch ihr Alter, ihren Vitalitätszustand und ihre Wirkung für das Ortsbild als besonders prägend sowie entwicklungsfähig eingestuft werden.

Bei Abgang der Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen, so dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Für die Ersatzpflanzungen werden Mindestqualitäten festgelegt.

Weiterhin werden besondere Schutzfestlegungen für Bäume getroffen.

So sind zu erhaltende Gehölze bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Innerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen einschließlich bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig. Davon ausgenommen sind die festgesetzten Bäume im Lichtraumprofil der Straßen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

## **2.4 Hinweise**

### **Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung.

### **Baumschutzsatzung**

Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzverordnung anrechenbar.

### **Abweichende Bauweise**

Die Längenbegrenzung der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist auf alle Straßen und Erschließungsflächen zu beziehen, d.h. Kisdorfer Straße und Planstraße.

Die Längenbegrenzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA4 bis WA8, ist auf die der Straße, die der Grundstückserschließung dient, zugewandte Vorderseite der Baukörper zu beziehen.

### **Begrünung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen und dergleichen sind allenfalls dann zu den Grünflächen zu zählen, wenn sie eine verhältnismäßig schmale Einfassung von Beeten usw. darstellen. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der Grünflächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Auf den Flächen muss jedoch die Vegetation überwiegen, sodass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind. Es ist dabei unerheblich, ob Schotterflächen mit oder ohne Unterfolie ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht überwiegt.

Für die Überwachung der Einhaltung der genannten Anforderungen sind die unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig. Bei Verstößen können sie bauaufsichtlich einschreiten und eine ordnungsgemäße Begrünung schriftlich anordnen (§ 59 LBO). Mit der Anordnung kann die Bauaufsichtsbehörde für den Fall der Nichtbefolgung die Festsetzung eines Bußgeldes vorsehen und dazu auf § 82 Absatz 1 Nummer 2 LBO verweisen. Die Überwachung und das Einschreiten stehen im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

### **Hinweis zur Oberflächenentwässerung**

Zum Schutz des Wasserhaushalts ist das anfallende Oberflächenwasser - entsprechend dem heutigen Stand der Technik - so weit wie möglich auf den Grundstücksflächen zu verbringen. Die Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg anzuzeigen.

Ist jedoch ein Regenwasserhausanschluss an den öffentlichen Kanal vorhanden, ist dieser gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zwingend zu benutzen (Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 9 Abs. 1 und 6 der Abwassersatzung).

Gemäß § 5 Abs. 2 der Abwassersatzung kann die Gemeinde die Grundstückseigentümerin/ den Grundstückseigentümer für die Niederschlagswasserbeseitigung vom Benutzungszwang nach § 9 bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung auf deren/ dessen Antrag ausschließen, wenn

- a) die Beseitigung nach Landeswassergesetz erlaubnisfrei ist (vgl. § 13 LWG in der z. Z. geltenden Fassung),
- b) die Bestimmungen gemäß § 13 LWG für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser in der z. Z. geltenden Fassung eingehalten werden (§ 13

LWG sieht hier eine Anzeigepflicht für bestimmte Benutzungen des Grundwassers vor),

- c) wesentliche Belange oder Interessen der anderen Grundstückseigentümer nicht berührt sind, insbesondere keine Beeinträchtigung der anderen Grundstückseigentümer droht.

Gemäß § 9 Abs. 6 ist, sofern für die Entsorgung des Niederschlagswassers eine teilweise Befreiung vom Benutzungszwang nach § 10 durch die Gemeinde erteilt wird, der Notüberlauf an den Niederschlagswasserhauptkanal anzuschließen.

Gemäß § 10 Abs. 2 der Abwassersatzung kann die Grundstückseigentümerin/ der Grundstückseigentümer auf Antrag vom Benutzungszwang für die Niederschlagswasserbeseitigung befreit werden, wenn die Voraussetzungen nach § 5 erfüllt werden.

Die weitergehenden Vorgaben der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg sind zu beachten.

#### **Erlaubnispflicht für Absenkung des Grundwassers**

Gemäß der Stellungnahme des Kreises Segeberg, SG Grundwasserschutz ist örtlich mit geringen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Eine permanente Absenkung des Grundwassers stellt einen erlaubnispflichtigen Tatbestand dar, der regelmäßig nicht erlaubnisfähig ist, unabhängig davon, ob das betroffene Grundwasser vegetationsverfügbar ist. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen eine temporäre Grundwasserabsenkung geplant werden, so ist eine entsprechende Erlaubnis im Vorfeld, mindestens vier Wochen vorher, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Stau- und Schichtenwasser werden dabei wasserrechtlich als Grundwasser betrachtet.

Es wird der Hinweis gegeben, im Sinne des quantitativen Grundwasserschutzes bei technischer Machbarkeit und vertretbarem Aufwand eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort anzustreben. Diese darf allerdings nur im Bereich unbelasteter Böden erfolgen.

#### **Geothermie**

Es besteht die Möglichkeit, Anlagen zur Nutzung von "Erdwärme" zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der "unteren Wasserbehörde" des Kreises Segeberg beantragt werden.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Einleitung**

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, welche Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind (Umweltprüfung). Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet mit seinen angrenzenden Strukturen anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden können. Zu betrachten sind gemäß Anlage 1 zum BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

##### **3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 148 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Steuerung und Entwicklung im Bereich der bereits bebauten Grundstücke entlang der *Pommernstraße* und westlich der *Kisdorfer Straße* sowie das zentrale größere Gewerbegrundstück (ehemaliger Mineralölhandel) geschaffen werden.

##### **3.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über den Standort sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil *Henstedt* im Bereich der *Pommernstraße* östlich der *Kisdorfer Straße* (K23) und ist etwa 6,9 ha groß.

Das Plangebiet wird als Wohngebiet mit vergleichsweise großen Gartenflächen genutzt. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern sowie in der zweiten Reihe teilweise auch aus Doppelhäusern. Das Grundstück *Kisdorfer Straße 27* ist ein ehemaliger Mineralölhandel, der nicht mehr in Nutzung ist. Auf dem Grundstück *Pommernstraße 24* erfolgten bereits in den Jahren 2014/2015 der Abbruch und Rückbau des einstigen Mehrfamilienhauses. Das Grundstück liegt derzeit brach.

Das Plangebiet wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 regeln das zentrale Mittelgrundstück, in dem Geschosswohnungsbau angestrebt wird, die übrigen WA4 bis WA8 bestimmen die

umgebende Einfamilien- und Doppelhausbebauung, deren Grundstücksgrößen 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten dürfen.

Die bauliche Ausnutzung wird abgestuft festgesetzt:

- Auf den Flächen für Neubebauung auf dem zentralen Mittelgrundstück (WA1 bis WA3) gilt eine GRZ von 0,4 mit maximal zulässigen Höhen von 9,5 m für die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser.
- Auf den Bestandsgrundstücken entlang der *Kisdorfer Straße* (WA4) beträgt die GRZ 0,3, die Höhe ist hier für die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser auf 9,0 m beschränkt.
- Für zwei Einzelgrundstücke an der *Kisdorfer Straße* (WA5 und WA6) werden abweichend davon die GRZ-Werte von 0,35 bzw. 0,2 festgelegt, um die bauliche Dichte entlang der Straße einheitlich zu halten.
- Den übrigen Bestandsgrundstücken des Einfamilien- und Doppelhausgebietes (WA7 und WA8) werden GRZ-Werte von 0,25 zugeordnet, um den locker bebauten Gebietscharakter bei der zu erwartenden Entwicklung zu sichern. Für die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser sind Gebäudehöhen von 8,5 m und 9,0 m zulässig.
- Eine Überschreitung der einzelnen GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie Wege ist grundsätzlich zulässig. Die maximale Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 für das zentrale Mittelgrundstück gewährleistet zum einen die Unterbringung einer gewissen Anzahl von Stellplätzen und sichert zum anderen einen höheren Durchgrünungsgrad. Für die Anlage einer Tiefgarage kann die GRZ bis höchstens 0,8 überschritten werden. Für die Bestandsgrundstücke liegen die max. Überschreitungen bei 0,4 bis max. 0,6.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandenen umliegenden Straßen bei direkter Belegenheit bzw. Pfeifenstielgrundstücke. Das zentrale Mittelgrundstück wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße an die *Kisdorfer Straße* angebunden, die in einem Wendehammer endet. Eine zusätzliche Durchfahrt zur *Pommernstraße* soll ausschließlich als Notzufahrt für Feuer- und Rettungsfahrzeuge sowie Müllfahrzeuge dienen.

Der ruhende Verkehr des Neubaugebietes wird teils auf ebenerdigen Stellplatzanlagen, teils in Tiefgaragen unter den Wohngebäuden untergebracht.

Die fußläufige Erschließung erfolgt im Zusammenhang mit den Erschließungsstraßen.

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen, versiegelten Grundstücksflächen sowie der Erschließungsflächen erfolgt soweit wie möglich vor Ort durch Versickerung. Ist jedoch ein Regenwasserhausanschluss an den öffentlichen Kanal vorhanden, ist dieser gemäß der Abwassersatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg zu benutzen bzw. kann davon befreit werden.

Der maßgebliche schützenswerte Baumbestand wird soweit möglich in seinem Bestand gesichert und durch weitere Anpflanzungen ergänzt.

### **3.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Der Plangebietsbereich ist bereits jetzt Bestandteil des wohnbaulich geprägten Ortsteils *Henstedt*. Die mit der Umnutzung des ehemaligen Mineralölhandels und Nachverdichtungen im Bestand beabsichtigten baulichen Entwicklungen nehmen keine neuen Flächen in Anspruch.

Um die *Kisdorfer Straße* beidseitig für den Fuß- und Radverkehr verkehrsgerecht und funktionsfähig zu gestalten, ist die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zwischen der Einmündung der *Schlesienstraße* und dem Kreuzungsbereich zur *Bürgermeister-Steenbock-Straße* um 1,5 m nach Westen notwendig. Die umliegenden Straßen *Pommernstraße* und *Schlesienstraße* sollen in ihrem Querschnitt nicht ausgebaut werden. Lediglich innenliegende Verkehrsflächen werden neu ausgebaut.

Von der Gesamtfläche des etwa 6,9 ha großen Plangebietes wird der weit überwiegende Flächenanteil von Baugebietsflächen eingenommen (85%). Nur ein geringer Teil entfällt auf Verkehrsflächen (14%) und den öffentlichen Spielplatz (1%).

### **3.1.4 Planungsrelevante Umweltschutzziele und ihre Berücksichtigung**

Grundsätzlich sind die in Fachgesetzen und in Fachplänen allgemein formulierten Aussagen und Ziele des Umweltschutzes auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Innenbereich zu berücksichtigen. Übergeordnete Planungen sind angesichts der vorhandenen Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Bebauungsplan 148 nicht von Belang. Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Bundes- und Landesnaturschutzgesetz sowie das Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz sind weiterhin zu beachten, ebenso das Bodenschutz- und Bundesimmissionsschutzgesetz.

Auf die Darstellung von Einzelzielen der Fachgesetzes und Fachpläne wird aufgrund der Tatsache, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans 148 keine Nutzungsänderungen für den baulichen Bestand und somit keine wesentlichen Änderungen ergeben, verzichtet.

Vielmehr besteht nunmehr die Möglichkeit, städtebauliche Grundsätze für dieses Gebiet zu formulieren, die in der Beurteilung der Bauvorhaben nach § 34 BauGB nicht möglich sind.

Der Bebauungsplan beschränkt sich dabei nicht nur auf das zentrale Grundstück der vorgesehenen Neubebauung, sondern bezieht die umliegenden bebauten Wohngrundstücke mit ein, die bisher nicht durch Planrecht einen städtebaulichen Rahmen erhalten haben. Diese sollen daher sinnvoll und zukunftsweisend mit entwickelt werden.

### 3.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Als Grundlage für die Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren liegen folgende umweltrelevante Untersuchungen und umweltrelevante Stellungnahmen vor:

#### Untersuchungen

- B2K UND DN INGENIEURE GMBH (2020):  
Aktualisierung Gesamtsanierungskonzept, Erläuterungsbericht. Kiel.
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH (2015):  
Henstedt-Ulzburg, Pommernstraße / Kisdorfer Straße – Orientierende Schadstoffuntersuchungen. Kiel.
- Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER (2021):  
Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 148 „Pommernstraße“ Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Norderstedt.
- SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation/ Weeber+Partner Institut für Stadtplanung und Sozialforschung (2018):  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Innenentwicklungspotenzialanalyse, Endbericht. Quickborn, Berlin.
- VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH (2015):  
Verkehrsstrukturkonzept Henstedt-Ulzburg. Dresden.
- Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH (2020a):  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Bebauungsplan 148 "Pommernstraße / Kisdorfer Straße", Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der SW-Kanalisation im Ortsteil Henstedt, Erläuterungsbericht. Norderstedt.
- Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH (2020b):  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Hydraulische Nachrechnung des RW-Kanalnetzes, Erläuterungsbericht. Norderstedt. in: Unterrichtung VO/2020/069
- Waack + Dähn Ingenieurbüro GmbH (2020c):  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Hydraulische Nachrechnung des RW-Kanalnetzes – Sanierung Teileinzugsgebiete, Erläuterungsbericht. Norderstedt. in: Beratungsvorlage VO/2020/258

#### Umweltrelevante Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.05.2021 – 21.06.2021

- Naturschutzbeauftragter des Kreises Segeberg mit Hinweisen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Kreis Segeberg, Vorbeugender Brandschutz mit Hinweisen zum Schutzgut Wasser
- Kreis Segeberg, Untere Naturschutzbehörde mit Hinweisen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Klima
- Kreis Segeberg, Wasser – Boden – Abfall mit Hinweisen zum Schutzgut Boden und Wasser
- Beauftragte für Menschen mit Behinderung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg mit Hinweisen zum Schutzgut Mensch
- NABU Kisdorfer Wohld mit Hinweisen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden
- Bündnis 90/Die Grünen mit Hinweisen zu den Schutzgütern Menschen, Boden, Wasser



aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

- Hinweise zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Zur Bestandsermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden zum einen der jetzige Zustand der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### **3.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Bevölkerung**

##### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Die überplanten Flächen haben aufgrund ihrer bestehenden wohnbaulichen Nutzung eine Bedeutung für die allgemeine Wohnfunktion.

Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm auf der *Kisdorfer Straße*, relevante Gewerbelärm Aspekte ansässiger Betriebe im Plangebiet ergeben sich angesichts der bereits erfolgten Stilllegung des ehemaligen Heizölbetriebes nicht mehr.

Für die Erholungsfunktion ist der südlich direkt angrenzende *Korl-Barmstedt-Weg* als Teil des überörtlichen BahnRadWeges zwischen *Henstedt-Ulzburg* und *Bad Oldesloe* (EBOE-Trasse) mit seinen begleitenden Baumbeständen von besonderer Bedeutung.

##### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Eine erhebliche Beeinträchtigung löst die Aufstellung des Bebauungsplans für das Schutzgut Mensch nicht unmittelbar aus, da sich für die bestehenden Wohnfunktionen des Plangebietes durch die zusätzlichen wohnbaulichen Nutzungen keine neuerlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Lärmschutzansprüche ergeben. Aus luft-hygienischer Sicht tritt ebenfalls keine weitergehende erhebliche Beeinträchtigung ein.

Der überörtliche BahnRadWeg ist von den Vorhaben nicht betroffen, Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion treten nicht ein.

##### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

#### **3.2.2 Schutzgut Fläche**

##### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Die Flächen des Plangebiets werden bereits vollständig für wohnbauliche, ehemals gewerbliche und verkehrliche Zwecke genutzt.

#### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Mit der vorgesehenen Planaufstellung werden die in Anspruch genommenen Flächen überwiegend nicht erstmals bebaut, sondern sind schon Bestandteil ehemaliger Gewerbeflächen. Mit der Überplanung von bisherigen Gartenflächen werden geringfügig darüber hinausgehende Flächen im Innenbereich beansprucht.

#### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Mit der Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebietes und der Konversion von Gewerbeflächen wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.

### **3.2.3 Schutzgut Boden**

#### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Nach den vorliegenden Bodenkenntnissen handelt es sich um sandige, teils bindige und von Natur aus nicht bedeutsame oder empfindliche Böden. Auf dem größten Teil der Flächen des Plangebiets sind die Bodenfunktionen durch bereits bestehende Überbauungen, Versiegelungen und ehemals gewerbliche Nutzungen erheblich eingeschränkt und ggf. vorbelastet.

Die für den Bereich des ehemaligen Mineralölhandels durchgeführte Orientierende Schadstoffuntersuchung (IGB 2015) hat keine Belastungen des Grundstücks durch die vorherige Nutzung ergeben. Die Prüfwerte zur Beurteilung des Wirkungspfad des Boden – Mensch (Wohngebiete) und des Wirkungspfad des Boden – Grundwasser werden alleamt unterschritten. Die analysierte Bodenmischprobe weist durchgehend Gehalte unter dem jeweiligen Z0-Wert (Zuordnungswerte der LAGA)<sup>1</sup> auf.

#### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Gegenüber der bisherigen baulichen Ausnutzung des stillgelegten Mineralölhandelsbetriebs und der zulässigen Nachverdichtungen im Innenbereich verursachen die Festsetzungen des B-Plans 148 weder eine Erhöhung des baulichen Ausnutzungsgrades noch eine Inanspruchnahme von nicht bebaubaren Flächen.

Zudem werden keine empfindlichen oder seltenen Böden überplant, sondern nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden nicht hervorgerufen.

#### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Mit der Empfehlung, auf den Neubauflächen Stellplätze anteilig in Tiefgaragen unterzubringen, wird der Maßgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Mit der Festsetzung einer Erdschichtüberdeckung auf nicht überbauten Freiflächen auf Tiefgaragen können anteilige Bodenfunktionen wieder hergestellt werden und Voraussetzungen für eine Begrünung geschaffen werden.

---

<sup>1</sup> LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT ABFALL, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA) 20, Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 05.11.2004

Auf den auf den Bauflächen verbleibenden gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen, um die Bodenfunktionen für die Entwicklung von Vegetation, besonders der Baumpflanzungen, zu gewährleisten. Zum Schutz der Bodenfunktionen und sonstigen Naturhaushaltsfunktionen werden flächige Schotter- und Steingärten ausgeschlossen.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

#### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Auf den überplanten Flächen bestehen mit Ausnahme kleinerer privater Zierteiche keine bedeutsamen Oberflächengewässer.

Die Grundwasserneubildung ist auf den sandigen, teils bindigen Böden gut, da die Versickerungsleistung des anstehenden Bodens von Natur aus mittel bis hoch ist. Die durchgeführte Orientierende Schadstoffuntersuchung hat keine Belastungen des Grundstücks durch vorherige Nutzungen ergeben, damit ist der Untergrund als unbelastet zu bezeichnen.

#### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Infolge der bereits zulässigen bzw. bestehenden Versiegelungen treten durch die Planaufstellung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ein. Angesichts der guten Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den künftigen Wohngrundstücken und im Straßenraum empfohlen.

Das Risiko qualitativer Gefährdungen des Grundwassers infolge von Belastungen des Oberflächenabflusses und deren Versickerung ist angesichts der geplanten und bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebietsnutzungen nicht als erhöht einzustufen.

#### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Zur Begrenzung der versiegelungsbedingten Folgen für den Wasserhaushalt des betroffenen innerörtlichen Landschaftsausschnitts wird empfohlen, dass soweit möglich anfallendes Oberflächenwasser von den Bauflächen auf den Grundstücken zu versickern ist.

Darüber hinaus tritt eine Reduktion bzw. Verzögerung des Oberflächenabflusses von den Dachflächen der Neubauten mit der Ausgestaltung von Teilen als extensiv begrünte Dachflächen ein.

### 3.2.5 Schutzgut Klima

#### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Die klimatische Situation ist durch die gut durchgrünte wohnbauliche Nutzung des vergleichsweise noch dörflich geprägten Ortsteils bestimmt. Aufgrund der

Siedlungslage hat der betrachtete Landschaftsausschnitt jedoch keine Bedeutung als klimaökologischer Ausgleichs- bzw. Wirkungsraum.

Belastungen der Luft ergeben sich aus den verkehrlichen Emissionen.

#### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Vor dem Hintergrund der planungsrechtlich bereits zulässigen und im tatsächlichen Bestand vorhandenen Bebauung mit entsprechenden Versiegelungen in Verbindung mit der geringen Größe der Neubauflächen auf ehemaligen versiegelten Gewerbeflächen wird sich die Situation infolge der Nutzungsausweisung im Siedlungszusammenhang nicht erheblich verändern.

#### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Die Festsetzung von Strauch- oder Heckenanpflanzungen zur Einbindung des zentralen Grundstücks zur Bestandsbebauung sowie von Bäumen entlang der Verkehrsflächen, auf Stellplatzflächen und auf Privatgrund trägt zur Verringerung der versiegelungsbedingten Folgen für das Kleinklima bei.

Die extensive Begrünung von Teilen der Dachflächen sowie von Fassaden wirkt ebenfalls als Maßnahme zur Minimierung der Versiegelungsfolgen, nicht nur für den Boden- und Wasserhaushalt, sondern auch für das Kleinklima (Verdunstung, Minderung der Wärmebelastung / Kühlung).

### **3.2.6 Schutzgut Luft**

#### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Eine Belastung der Luft als Teil des Naturhaushaltes erfolgt im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der anliegenden *Kisdorfer Straße*. Diese hat eine verkehrliche Belastung zwischen 7.000 und 14.000 Kfz/24h und dient als Hauptverkehrs- und Sammelstraße mit Verbindungsfunktion.<sup>2</sup>

#### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Erhebliche Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation treten im Gesamtzusammenhang und entsprechend der bereits vorhandenen und zulässigen Nutzungen nicht auf. Gegenüber dem Bestand verändert sich die Situation nicht wesentlich.

#### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Die vorgesehenen Anpflanzungen sowie Begrünungsmaßnahmen für Teile der Dachflächen tragen zur Staubbindung bei und haben insofern lufthygienisch positive Wirkungen.

---

<sup>2</sup> Verkehrsstrukturkonzept Henstedt-Ulzburg (2015)

### **3.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange**

#### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Die Siedlung um die *Pommernstraße* besteht aus einer mehr oder weniger dichten Wohnbebauung mit überwiegend Einzelhäusern und dazugehörigen Gärten. Ein Teil der Grundstücke wurde bereits geteilt und mit weiteren Gebäuden rückwärtig bebaut. Bei den derzeit unbebauten zentralen Grundstücksflächen handelt es sich um brachliegende zu gewerblichen und wohnbaulichen Zwecken zulässige Bauflächen. Bedeutender Baumbestand auf den Grundstücken ist nur vereinzelt vorhanden und unterliegt vereinzelt der gemeindlichen Baumschutzsatzung.

Im Süden angrenzend verläuft ein von Baumreihen gesäumter Fußweg auf einem ehemaligen Bahndamm (*Korl-Barmstedt-Weg*).

Besondere Schutzansprüche gemäß BNatSchG bestehen im Plangebiet nicht.

Angesichts der bestehenden baulichen und gärtnerischen Nutzungen ist die Vielfalt an Biotoptypen gering. Insgesamt ist die Habitatausstattung durch die bestehenden Versiegelungen, starke Nutzung und intensive Pflege gekennzeichnet.

Streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht aufgenommen und sind in den vorkommenden Biotoptypen auch nicht zu erwarten.

Das Vorkommen von Tierarten beschränkt sich auf weit verbreitete und störungstolerante Kulturfolger. Besondere Habitatstrukturen mit Potenzial für anspruchsvollere Arten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum sind nicht vorhanden. Insgesamt ist die Habitatausstattung durch die bestehenden Versiegelungen, starke Nutzung und intensive Pflege gekennzeichnet. Von höherer Bedeutung sind die größeren Einzelbäume und Gehölze, in denen u.a. gehölzbrütende Vögel und ggf. auch Fledermäuse zu erwarten sind.

Die auf der Grundlage vorhandener Daten vorgenommene Ermittlung des artenschutzrechtlich relevanten Artenspektrums ergab ein Potenzial für Fledermausarten und europäische Vogelarten (Brutvögel). Für die im Siedlungsbereich vorkommenden Fledermausarten bieten Spalten und Höhlungen im größeren Baumbestand und Gebäudeausprägungen Möglichkeiten für einzelne Tagesquartiere. Essentielle Quartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) für Fledermäuse können im Plangebiet ausgeschlossen werden. Das Potenzial für Jagdhabitats und Flugstraßen ist im Plangebiet nur gering und beschränkt sich auf die Baumreihen entlang des Bahndamms (*Korl-Barmstedt-Weg*) im Süden außerhalb des Plangebietes.

Das potenziell vorkommende Spektrum der europäischen Vogelarten umfasst die Gilden der gehölz- und gebüschbrütenden Arten sowie Brutvögel menschlicher Bauten.

Sämtliche potenziell vorkommenden Brutvogelarten befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand und sind nach der Roten Liste in Schleswig-Holstein ungefährdet.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur sowie der innerörtlichen Lage keine Bedeutung als Rastgebiet für Vögel.

Belange der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

#### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Mit der weitergehenden Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes gehen Gartenflächen und brachliegende ehemals bebaute Flächen im Innenbereich verloren. Der bedeutende Baumbestand wird jedoch gesichert. Eine Eingriffsrelevanz lässt sich nicht ableiten, da eine Nachverdichtung aus planungsrechtlicher Sicht bereits zulässig ist. Auch aus Sicht der biologischen Vielfalt treten angesichts der zulässigen und bestehenden Bebaubarkeit des Plangebietes keine Beeinträchtigungen der Arten- und Strukturvielfalt ein.

Die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, d.h. die Tötungsverbote, Störungsverbote, Verbote des Beschädigens und Zerstörens von Lebensstätten sowie die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, wurden für die relevanten Brutvögel und Fledermausarten abgeprüft. Unter Berücksichtigung spezifischer Vermeidungsmaßnahmen treten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein.

#### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Die schützenswerten Gehölzbestände in den Randbereichen sowie vereinzelt auf Privatgrund werden zum Erhalt festgesetzt und nachhaltig gesichert, indem die Kronenbereiche zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens dieser Bäume als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind. Sämtliche bauliche Tätigkeiten und Vorhaben sowie eine Beanspruchung während des Baubetriebs sind unzulässig. Im Schutzbereich der Bäume des Bahndamms (*Korl-Barmstedt-Weg*) im Süden außerhalb des Plangebietes erfolgt die Zurücknahme der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kronenbereiche der Bäume.

Das Grundgerüst der Durchgrünung und Eingrünung des zentralen Bereichs der geplanten Neubebauung auf den ehemals brachliegenden Flächen stellen die umlaufenden mindestens 3 m breiten Strauch- oder Heckenpflanzungen zu den Bestandsgrundstücken dar. Auf der Südseite sind in diesem Pflanzstreifen begleitend zur Planstraße Laubbäume auf öffentlichem Grund zusätzlich anzupflanzen. Zusätzliche Baupflanzungen sind straßenseitig zur *Kisdorfer Straße* und zur *Pommernstraße* festgesetzt. Darüber hinaus sind zur Durchgrünung von Stellplatzflächen und auf Privatgrund Vorgaben zu Neuanpflanzungen von Bäumen getroffen.

Künftige Neubauten erhalten auf Teilflächen eine extensive Dachbegrünung zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse vor Ort.

Spezifische Zeiträume für Baumfällungen und Gebäudeabrisse sind festgesetzt und stellen sicher, dass es nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen des

Artenschutzrechts kommt. Zusätzlich sind zur Entwicklung des Lebensraumpotenzials für jedes neu errichtete Wohngebäude ein Fledermaus-Fassadenquartier und ein Nistvogelquartier anzubringen.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden wegen der Nachverdichtungssituation nicht erforderlich.

### **3.2.8 Schutzgut Landschaft**

#### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Das innerörtliche Landschafts- und Ortsbild wird durch den Siedlungscharakter der 1950er Jahre mit vergleichsweise großen Selbstversorgergärten und neuzeitlichen wohnbaulichen Nachverdichtungen in 2. Reihe und Neubauten geprägt. Markante Einzelbäume finden sich im Straßenraum und vereinzelt auf den Wohngrundstücken. Die unbebauten Freiflächen treten als ungestaltete innerörtliche Ruderal- und Wiesenflächen in Erscheinung.

#### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Gegenüber den bisher vorhandenen und zulässigen Bebauungen wird sich das Ortsbild durch die Nachverdichtungen im Innenbereich nicht in relevantem Maße verändern. Da die geplante Bebauung dem vorhandenen Bestand im Ortsteil ähneln wird, passt sich das Vorhaben der umgebenden Siedlungslandschaft an.

#### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Die Erhaltung der markanten Einzelbäume und die festgesetzten Anpflanzungen zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes gewährleisten eine wirksame Einbindung und Gestaltung des Ortsbilds.

### **3.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### *Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands*

Mit Ausnahme des im Süden angrenzenden baumgesäumten *Korl-Barmstedt-Weges* auf der ehemaligen Bahntrasse sind beachtliche Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden und betroffen.

#### *Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen.

#### *Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

Entsprechende Maßnahmen erübrigen sich.

### **3.2.10 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe

Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet vor dem Hintergrund der schon bestehenden Nutzungen nicht vorhanden.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans 148 nicht zu erwarten.

### **3.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

#### **3.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Weder für die Bauarbeiten noch für eventuelle Abrissarbeiten können zum jetzigen Zeitpunkt detailliertere Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung vermieden werden können.

#### **3.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Bewertung**

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Angesichts der Wohnnutzungen ist nicht von besonderen Abfällen auszugehen. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Hinweise auf problematische Böden liegen nicht vor. Auch für das Grundstück *Kisdorfer Str. 27* wurde in der Orientierenden Schadstoffuntersuchung (2015) keine Belastung durch die vorherige Nutzung (Mineralölhandel) festgestellt.

#### **3.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können noch keine konkreten Angaben gemacht werden. Die durch die Festsetzungen des B-Plans zugelassenen Nutzungen beschränken sich auf allgemeine Wohnnutzungen. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

#### **3.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit den zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet sind keine besonderen Gefahren verbunden. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.



### **3.4 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen**

#### **3.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes und die Neubebauung einer ehemaligen Gewerbefläche handelt, erübrigt sich eine Prüfung von Standortalternativen.

Planungsalternativen beschränken sich auf die Ausgestaltung und Anordnung der inneren Erschließung. Um zusätzlichen Durchgangsverkehr zu vermeiden, ist die innere Planstraße mit einem Wendehammer versehen. Eine Durchfahrt von der *Kisdorfer Straße* zur *Pommernstraße* soll ausschließlich als Notzufahrt für Feuer- und Rettungsfahrzeuge sowie Müllfahrzeuge dienen. Angesichts der direkten Belegenheit bzw. möglichen Pfeifenstielgrundstücke von den umliegenden Straßen ergeben sich im Hinblick auf die Erschließung der nachzuverdichtenden Grundstücke keine wesentlichen Varianten.

#### **3.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Aufstellung des Bebauungsplans 148 würden die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet weiterhin bestehen bleiben bzw. den Entwicklungsspielraum ausnutzen können, den das geltende Planrecht gibt.

Der Schutz der Baumbestände wäre durch die geltende Baumschutzsatzung geregelt. Insgesamt würden die Ausprägungen der umweltbezogenen Schutzgüter unverändert bleiben.

### **3.5 Zusätzliche Angaben**

#### **3.5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können.

Eine Aufstellung der Fachgutachten ist in Kap. 3.0 enthalten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

### **3.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-, Bundesbodenschutz-, Bundesnaturschutzgesetz sowie ggfs. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Die Überwachung von Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen, da aus der Sicht der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass sich die Auswirkungen nach Realisierung der Vorhaben anders darstellen oder unvorhergesehene Auswirkungen für einzelne Schutzgüter eintreten.

Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen auf den Baugrundstücken (Baum- und Heckenpflanzungen, Schutz der festgesetzten Baumbestände vor Inanspruchnahme, etc.) ist regelmäßig zu überprüfen.

### **3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans 148 der Gemeinde Henstedt-Ulzburg ermöglicht die wohnbauliche Steuerung und Entwicklung im Bereich der bereits bebauten Grundstücke entlang der *Pommernstraße* und westlich der *Kisdorfer Straße* sowie eine Neubebauung auf dem zentralen ehemaligen Gewerbegrundstück im bestehenden Siedlungszusammenhang.

Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung aller Schutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich angesichts der bestehenden Bebaubarkeit des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, auf NATURA 2000-Gebiete, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen

- die Erhaltung und den nachhaltigen Schutz des schützenswerten Baumbestands durch Ausgrenzung aus den überbaubaren Flächen i.V.m. mit der Festsetzung, die umliegenden Schutzbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten,
- die Verpflichtung für neue Baum- und rahmenden Heckenpflanzungen,
- die Begrünung von Dachflächen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse vor Ort,
- Empfehlung für die Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort sowie
- das Anbringen von einem Fledermaus-Fassadenquartier und ein Nistvogelquartier für jedes neu errichtete Wohngebäude zur Entwicklung des Lebensraumpotenzials.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Wegen der bestehenden Bebaubarkeit und Nutzung sowie der Erschließungssituation ergeben sich keine wesentlichen Planungsalternativen.

Die Notwendigkeit besonderer Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ist nicht gegeben. Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen auf den Baugrundstücken (Baumpflanzungen, Schutz der festgesetzten Baumbestände vor Inanspruchnahme, etc.) ist regelmäßig zu überprüfen. Zudem sind die artenschutzrechtlichen Hinweise auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

## **4. Verfahren**

### **4.1 Förmliches Verfahren**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 23.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMSCHAU am 09.12.2015 erfolgt.

Aufgestellt aufgrund des geänderten Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 19.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der UMSCHAU am 18.07.2018 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.05.2021 bis 21.06.2021 durchgeführt. Am 25.05.2021 fand eine Online-Informationsveranstaltung statt.

Zur Behebung eines Auslegungsfehlers wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit einer neuen Auslegungsfrist in der Zeit vom 03.06.2021 bis 05.07.2021 erneut durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.05.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungs- und Bauausschuss hat am 24.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 148, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2022 bis 25.03.2022 während folgender Zeiten (Mo bis Fr 8 - 12 Uhr und zusätzlich Do 14-18 Uhr bzw. aufgrund der Pandemielage ausschließlich nach Terminvereinbarung) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.02.2022 in der UMSCHAU ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „[www.henstedt-ulzburg.de](http://www.henstedt-ulzburg.de)“ ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

#### 4.2 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf erfolgten u.a. folgende Änderungen:

- Fokussierung auf weniger Baugebietstypen, Umbenennung der Baufelder und Anpassung der Abgrenzung Gebiete unterschiedlicher Nutzung.
- Verzicht auf Trauf- und Firsthöhen sowie Vorgaben zur Dachform, stattdessen Definition von Gebäudehöhen (GH). Diese werden für das Mittelgrundstück bei 9,5m belassen, bei den Einfamilien- und Doppelhausgebieten weitgehend auf 9 m und nördlich des Mittelgrundstücks im Blockinnern auf 8,5 m festgesetzt.
- Verzicht auf die Vorgabe einer Firstrichtung sowie die textliche bauordnerische Gestaltungsfestsetzungen zu Dachneigung oder Dachdeckung.
- Anpassung von Baugrenzen, u.a. im Bereich des ergänzten, zu schützenden Walnussbaumes.
- Die Bezugshöhen im Mittelgrundstück werden mittig in die Baufenster gesetzt. Im WA2 erfolgt für ein Baufenster eine Anpassung auf die Bezugshöhe 42.5. Im WA8 werden ausstehende Bezugshöhenangaben, abgeleitet aus der Umgebung, ergänzt.
- Ein Trafo-Standort an der Wendeanlage Planstraße wird berücksichtigt.
- Die Baumreihe südlich entlang der Planstraße wird auf öffentlicher Verkehrsfläche anstelle von Baugrundstücksfläche ausgewiesen. Es wird die Verwendung kleinkroniger Bäume vorgeschrieben.
- Der Walnussbaum auf dem Grundstück Pommernstraße 6 wird zum Erhalt festgesetzt.
- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im zentralen Bereich des Mittelgrundstücks wird als öffentliche Grünfläche anstelle einer privaten ausgewiesen.
- Eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird im Bereich der Grundstücke Pommernstraße 11 und 13 mit Anbindung an den Korl-Barmstedt-Weg auf dem ehemaligen Bahndamm südlich des Plangebietes ausgewiesen.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) werden für die Sicherung von Lebensräumen für die Tierwelt, Förderung der Biodiversität sowie im Hinblick auf Klimaanpassungserfordernisse aufgenommen bzw. von Anpflanzungen hierhin umsortiert:

- Ergänzung einer Festsetzung für die Schaffung von Fledermausquartieren/ Nistvogelquartieren bei Neubau, Umbau, u.ä., unabhängig von artenschutzrechtlichen Ersatzerfordernissen.
- Neu Formulierung von Dachbegrünung mit Retentionsdächern für WA1 bis WA3.
- Neu Formulierung von Dachbegrünung für WA4 bis WA8.

- Einordnung von Dachbegrünung für Tiefgaragen (TGa) unter den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Neu Formulierung von Dachbegrünung für Carports im WA1 bis WA3.
- Einordnung von Dachbegrünung für Carports im WA4 bis WA8 unter den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- Ergänzung einer Festsetzung zum Anpflanzung mindestens eines Baums je angefangenen 1.000m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche.

Außerdem werden weitere Hinweise ergänzt, u.a. zu:

- Begrünung der Grundstücke und Vermeidung von Schottergärten.
- Oberflächenentwässerung, mit Bezugnahme zur Abwassersatzung der Gemeinde.

#### **4.3 Fassung zum Satzungsbeschluss**

Aus den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 148 eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans. In der Begründung sowie der Planzeichnung und dem Text erfolgen folgende Anpassungen redaktioneller Art:

- Der Hinweis des Hamburger Verkehrsverbundes zur ÖPNV-Erschließung des Plangebietes mit der Buslinie 196 wird übernommen.
- Die Baugrenze für das Grundstück Pommernstraße 8a/8b wird zur Ermöglichung eines Kalt-Wintergartens geringfügig nach Süden verschoben, bleibt durch entsprechende Abrückung von der Nordgrenze dabei jedoch größenidentisch.
- Die mit Bezug auf § 84 LBO als örtliche Bauvorschrift getroffene textliche Festsetzung zu „Nichtvollgeschossen“ (bisherige Nr. 11.1) wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlage für diese Festsetzung gestrichen. Die Festsetzungen zur zulässigen Höhe der Bebauung und zur zulässigen Geschossflächenzahl verbleiben und sichern das städtebauliche Ziel einer Begrenzung der Geschossentwicklung ab.
- Zur Niederschlagswasserbeseitigung werden Angaben aus vorliegenden Baugrundgutachten ergänzt, welche belegen, dass eine Versickerung sowohl aufgrund der Versickerungsfähigkeit der angetroffenen Bodenverhältnisse als auch aufgrund der gegebenen Abstände zum Grundwasser im Plangebiet prinzipiell möglich ist.
- Der „Hinweis zur Oberflächenentwässerung“ wird hinsichtlich der Verweise auf die gesetzlichen Grundlagen nach Landeswassergesetz aktualisiert.
- Die Orientierende Schadstoffuntersuchung zum Standort Kisdorfer Straße 27 wird der Begründung als Anlage beigefügt.

## 5. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Planung Flächennutzung**

PLANUNG Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in % des Plangebietes
Allgemeines Wohngebiet WA1	1.030	1,5 %
Allgemeines Wohngebiet WA2	3.110	4,5 %
Allgemeines Wohngebiet WA3	2.810	4,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA4 bis WA8	52.070	75,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Kisdorfer Straße, Schlesienstraße	3.050	4,4 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, Planstraße	1.285	1,9 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, Pommern- straße, Schlesienstraße	5.065	7,3 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“	305	0,4 %
Öffentliche Grünfläche, Spielplatz	635	0,9 %
<b>Summe PLANUNG Plangebiet</b>	<b>69.360</b>	<b>100 %</b>

## 6. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Erschließungsmaßnahme der Planstraße im Bebauungsplan Nr. 148 „Pommernstraße / Kisdorfer Straße“, die Verbreiterung der Kisdorfer Straße sowie die Einrichtung eines öffentlichen Fuß- und Radweges im Bereich der Grundstücke Pommernstraße 11 und 13 haben weitere haushaltsrechtliche Auswirkungen für die Gemeinde Henstedt-Ulzburg.

## 7. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Gemeinde Henstedt-Ulzburg am 31.05.2022 gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 21.06.2022 Siegel .....  
 (Bürgermeisterin)



## 8. Literatur- und Quellenverzeichnis

- B2K UND DN INGENIEURE GMBH (2020): Aktualisierung Gesamtsanierungskonzept, Erläuterungsbericht. Kiel. in: Beratungsvorlage VO/2020/258
- GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG (2009): Flächennutzungsplan der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.
- GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG (2019): Bestandsaufnahme inkl. SWOT-Analyse im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes „hu2030+“ für Henstedt-Ulzburg. Henstedt-Ulzburg.
- IGB INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2015): Henstedt-Ulzburg, Pommernstraße / Kisdorfer Straße – Orientierende Schadstoffuntersuchungen. Kiel.
- INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel.
- KREIS SEGEBERG (2014): Vierter Regionaler Nahverkehrsplan Kreis Segeberg 2014 bis 2018.
- LANDSCHAFTSPLANUNG JACOB | FICHTNER (2019): Grünordnerischer Fachbeitrag sowie Festlegung und Detaillierungsgrad des Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 148 „Pommernstraße“ Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Norderstedt.
- SWUP GMBH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, STADTPANUNG UND MEDIATION/ WEEBER+PARTNER INSTITUT FÜR STADTPANUNG UND SOZIALFORSCHUNG (2018): Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Innenentwicklungspotenzialanalyse, Endbericht. Quickborn, Berlin.
- VCDB VERKEHRSCONSULT DRESDEN-BERLIN GMBH (2015): Verkehrsstrukturkonzept Henstedt-Ulzburg. Dresden.
- WAACK + DÄHN INGENIEURBÜRO GMBH (2020a): Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Bebauungsplan 148 "Pommernstraße / Kisdorfer Straße", Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der SW-Kanalisation im Ortsteil Henstedt, Erläuterungsbericht. Norderstedt.
- WAACK + DÄHN INGENIEURBÜRO GMBH (2020b): Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Hydraulische Nachrechnung des RW-Kanalnetzes, Erläuterungsbericht. Norderstedt. in: Unterrichtung VO/2020/069
- WAACK + DÄHN INGENIEURBÜRO GMBH (2020c): Gemeinde Henstedt-Ulzburg, Hydraulische Nachrechnung des RW-Kanalnetzes – Sanierung Teileinzugsgebiete, Erläuterungsbericht. Norderstedt. in: Beratungsvorlage VO/2020/258
- WAACK + DÄHN INGENIEURBÜRO GMBH (2022): Zusammenstellung Versickerungsmöglichkeiten im Bereich Pommernstraße. Email vom 2.5.2022. Norderstedt.



### **Ortsrecht**

GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG, 2017: Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung).

GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG, 2019: Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Gemeinde Henstedt-Ulzburg.



Gemeinde Henstedt-Ulzburg | Bebauungsplan Nr. 148  
„Pommernstraße / Kisdorfer Straße“ | Begründung

31.05.2022

**Anlage 1 Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 148  
„Pommernstraße“ Gemeinde Henstedt-Ulzburg**