

Stadt Schenefeld

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“

für das Gebiet nördlich der Hauptstraße, östlich Doktorstieg in der Flur 3

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Fassung: **VORENTWURF**

Entwurf, Stand: 08.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Lage im Raum, Geltungsbereich.....	4
1.2	Anlass und Ziel der Planung	5
2	Grundlagen	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Aufstellungsverfahren	7
2.2.1	Erläuterungen zum beschleunigten Verfahren	8
3	Entwicklung aus übergeordneten Planungen	9
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021).....	9
3.2	Regionalplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung – Entwurf 2023)	9
3.3	Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III	10
4	Rechtliche Rahmenbedingungen	11
4.1	Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung	11
4.2	Landschaftsplan	11
4.3	Geltendes Planungsrecht	12
4.4	Sonstige Satzungen, Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	12
4.4.1	Wasserschutzgebiet	12
4.4.2	Altlasten	13
4.4.3	Kampfmittelverdacht	13
4.4.4	Kulturdenkmale	13
4.4.5	Archäologisches Interessensgebiet	13
4.4.6	Gesetzlich geschützte Biotope	13
4.4.7	Wald.....	13
4.4.8	Baumschutzsatzung	13
4.4.9	Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)	13
5	Beschreibung des Plangebietes	14
5.1	Aktuelle Nutzung	14
5.2	Städtebaulicher Bestand	14
5.3	Erschließung	15
5.4	Naturräumliche Gegebenheiten	15
6	Planinhalt und Abwägung	15
6.1	Vorhabenbeschreibung	15
6.1.1	Städtebau	15
6.1.2	Verkehrsflächen.....	16
6.1.3	Freiflächen	16
6.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	16

6.3	Art der baulichen Nutzung	17
6.4	Maß der baulichen Nutzung	18
6.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	19
6.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	19
6.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	19
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
6.9	Oberflächenentwässerung	20
6.10	Technischer Umweltschutz	20
6.10.1	Schallschutz.....	20
6.10.2	Luftschadstoffe	20
6.10.3	Geruchsimmissionen	20
6.11	Örtliche Bauvorschriften	20
6.11.1	Dächer	20
6.11.2	Außenwände / Fassaden.....	21
6.11.3	Einfriedungen.....	21
6.11.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	21
6.11.5	Bauweise	22
7	Auswirkungen der Planung	22
7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	22
7.1.1	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	22
7.1.2	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
7.1.3	Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes	26
8	Hinweise	27
8.1	Kulturdenkmäler	27
8.2	Artenschutz	27
8.3	Bodenaushub	28
8.4	Wasserschutzgebiet Halstenbek – Zone III	29
8.5	Kampfmittel	29
9	Flächen- und Kostenangaben	29
9.1	Planungsbedingte Kosten	29
9.2	Planstatistik/Flächenbilanz	29

1 Einführung

1.1 Lage im Raum, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ umfasst 10 Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Schenefeld, mit einer Fläche von ca. 0,7 ha (ca. 7.045 m²).



Abbildung 1 – Luftbild 2021/22, GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2024

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nähe des alten Dorfkerns, dem Stadtkern und dem „Stadtzentrum Schenefeld“. Damit befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 90 im Stadtgebiet Schenefeld relativ zentral. Er wird begrenzt

- im Norden durch einen Fußweg,
- im Osten entlang der privaten Verkehrsfläche (Sackgasse),
- im Süden durch die Hauptstraße,
- im Westen durch die Sackgasse Doktorstieg.

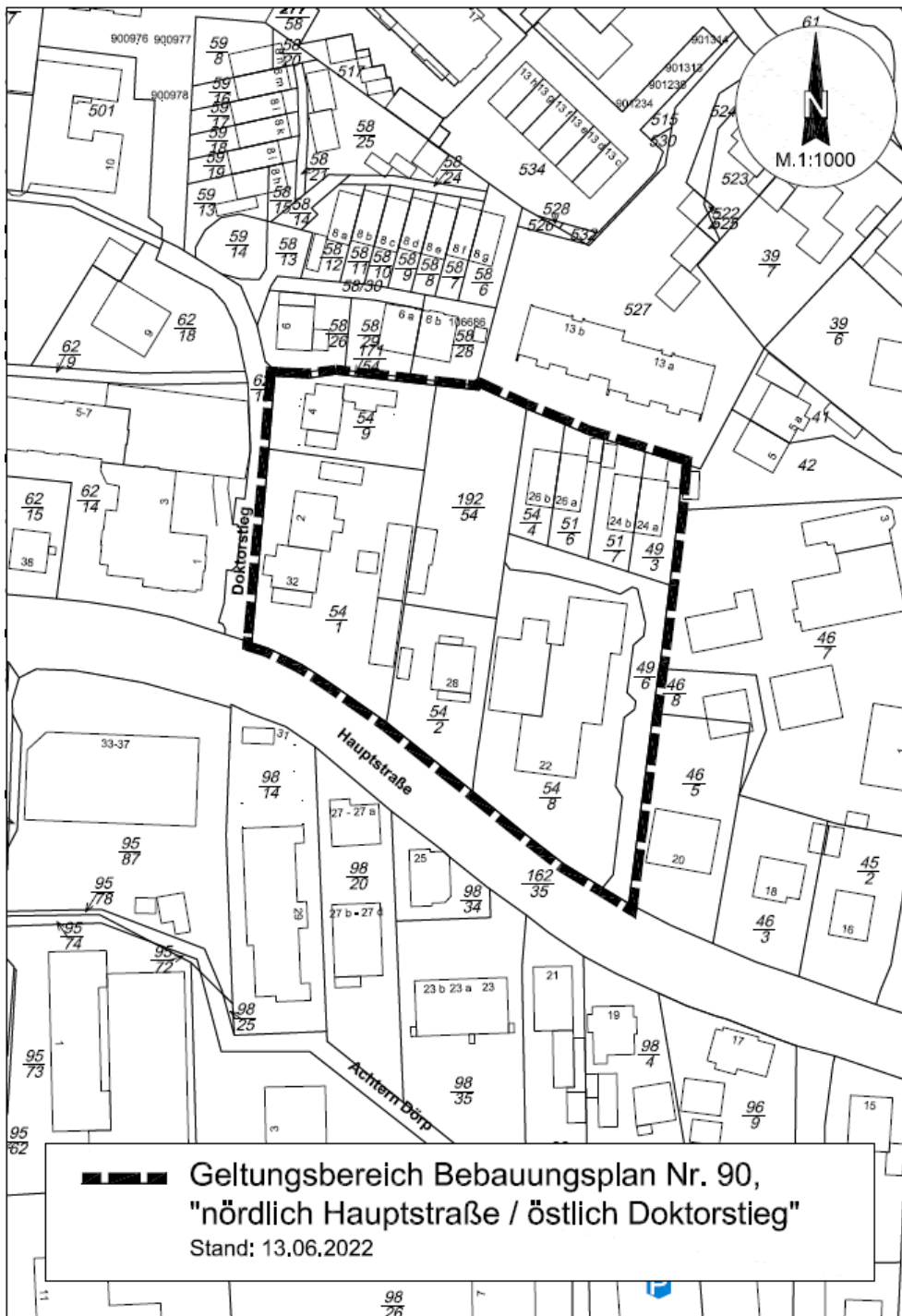


Abbildung 2 – Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs, GeoBasis-DE/LVermGeo SH, 2022

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat in ihrer Sitzung am 23.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ als B-Plan der Innenentwicklung aufzustellen.

Folgende Planungsziele werden mit dem Bebauungsplan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ verfolgt:

- Entwicklung eines innerstädtischen Mischgebietes

- Erhalt und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen
- Erarbeitung von ortsbildprägenden, gestalterischen Festsetzungen

Es wird beabsichtigt den ehemaligen Dorfkernbereich durch eine innerörtliche Mischgebietsnutzung neu zu ordnen.

Verbunden mit dem Aufstellungsbeschluss wurden Planungsziele für den Geltungsbereich bestimmt. Anlass für die Aufstellung dieses B-Planes ist, verbindliche Vorgaben für die Entwicklung im Gebiet zu treffen:

- gestalterische Festsetzungen,
- Volumina der Baukörper,
- bauliche Gestaltung.

Somit wird durch die Festsetzungen eine planungsrechtliche Sicherheit geschaffen.

Außerdem werden Regelungen für die Zukunft getroffen, um Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen und den Gebietscharakter zu erhalten.

Die Gemengelage des Geltungsbereiches beinhaltet eine gewerblich genutzte Fläche, eine private Grünfläche, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, eine private Verkehrsfläche als Sackgasse und ein Grundstück mit Leerstand. Ortsbildprägende Bausubstanz und ortsbildprägende Grünstrukturen (Großbäume) erhalten ein besonderes Augenmerk und sind deshalb erhaltens- bzw. schützenswert.

2 Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ sind folgende Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 5. Juli 2024 (GVObI. 2024, 504).

2.2 Aufstellungsverfahren

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat in ihrer Sitzung am 23.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ aufzustellen (VO/670/206/22). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Für den Bereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan (FNP) eine gemischte baufläche MD dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplan ist vorraussichtlich nicht notwendig.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 07. Juli 2022 in der Tagespresse „Schenefelder Tageblatt“ und im Internet unter „www.stadt-schenefeld.de“ veröffentlicht.

Der Beschluss über die Satzung der Veränderungssperre wurde in der Ratsversammlung am 23.06.2022 gefasst.

Die Bekanntmachung der Veränderungssperre wurde am 08. Juli 2022 in der Tagespresse „Schenefelder Tageblatt“ und im Internet unter „www.stadt-schenefeld.de“ veröffentlicht. In Kraft getreten ist die Veränderungssperre am 09. Juli 2022 und endet am 08. Juli 2024.

Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 27.06.2024 in der Ratsversammlung beschlossen.

Die Bekanntmachung der Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 08. Juli 2024 im „Pinneberger Tageblatt“ und im Internet unter „www.stadt-schenefeld.de“ veröffentlicht. In Kraft getreten ist die Verlängerung der Veränderungssperre am 09. Juli 2024 und endet am 08. Juli 2025.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 09.10.2024 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom _____2024 bis zum _____2024 statt. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____2024 von der Planung unterrichtet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt stimmte in seiner Sitzung am _____2024 den Abwägungsvorschlägen der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Babauungsplans zu (VO/.../.../.../...).

Nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am _____2024 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss fasste (VO/.../.../.../...), fand vom _____2024 bis zum _____2024 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Beteiligung der

Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel dazu durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss ist vom Ausschuss Stadtentwicklung und Umwelt am _____ vorberaten und von der Ratsversammlung am _____ gefasst worden.

Die Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung und zur Ausnutzbarkeit der Baugebiete ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B). Die textlichen Festsetzungen werden in der vorliegenden Begründung erläutert.

Der katastermäßige Bestand mit Stand vom _____ sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

2.2.1 Erläuterungen zum beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan stellt eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Ziel ist die Bestandssicherung mit Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten eines innerörtlichen durch Mischgebietsnutzungen geprägten, ehemaligen Dorfkerns.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Dies ist der Fall, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe B BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck Natura 2000-Gebieten).

Die Fläche des Plangebietes im Geltungsbereich beträgt ca. 7.045 m². Die zulässige, festgesetzte Grundfläche beträgt 2.413 m². Das entspricht weniger als 20.000 m², daher kommt hier die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend nach dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den dazugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden.

Es sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)

Grundlage für die Planungen der Stadt Schenefeld ist der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP – Fortschreibung 2021). Im LEP werden die Ziele der Siedlungsentwicklung auf Basis des zentralörtlichen Systems und deren Einbindung in Siedlungsachsen im räumlichen Zusammenhang mit der Metropolregion Hamburg und im Sinne einer geordneten und flächenschonenden Raumstruktur definiert.

Die Stadt Schenefeld ist aufgrund ihrer Lage, der Pendlerverflechtungen, der Siedlungsdichte und der Arbeitsplatzzentralität dem Verdichtungsraum um Hamburg zugeordnet. Dabei liegt die Stadt Schenefeld zwar im Achsenraum, aber abseits der Hauptsiedlungsachse Hamburg – Pinneberg – Elmshorn, die u.a. aufgrund der Anbindung an übergeordnete Verkehrswege und einen schienengebundenen Nahverkehr, als ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Hamburger Umfeld gilt.

Die Stadt Schenefeld übernimmt als Stadtrandkern II. Ordnung eine zentralörtliche Funktion und soll „im engen räumlichen Zusammenhang“ mit einem übergeordneten Zentralen Ort (hier Hamburg) Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Die zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmungen mit dem Zentralen Ort (Hamburg) erfolgen. (vgl. LEP – Fortschreibung 2021, 3.1.5_1 G)

Bei der Stadt Schenefeld als Stadtrandkern II. Ordnung soll darauf geachtet werden, dass die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Zentrum Hamburg gegeben ist. Außerdem soll ein Versorgungskern durch die bauliche Ordnung und Gestaltung klar erkennbar sein. Bei der städtebaulichen Gestaltung ist in der Stadt Schenefeld darauf zu achten, dass sich die zentralörtlichen Einrichtungen räumlich konzentrieren. (vgl. LEP – Fortschreibung 2021, 3.1.5_2 G)

Der Landesentwicklungsplan setzt Rahmenbedingungen fest, jedoch resultieren daraus keine unmittelbaren Bindungen für das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“.

3.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Neuaufstellung – Entwurf 2023)

Die Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III ersetzt die Regionalpläne der Planungsräume I (1998), II (2004) und IV (2005). Der Planungsraum III umfasst die Kreise Dithmarschen, Steinburg, Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg und Ostholstein sowie die kreisfreie Stadt Lübeck. Schenefeld ist mit knapp 20.000 Einwohnern als südöstlichste Stadt des Kreises Pinneberg angesiedelt.

Die Stadt Schenefeld ist neben der Zuordnung zum Verdichtungsraum Hamburg im Regionalplan für den Planungsraum III in das „baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet“ eingebunden (laut Legende des Regionalplans). Die Landesstraße Altonaer Chaussee (L103) dient

als wichtige Verbindung nach Hamburg und Pinneberg. Der Regionalplan sieht für die Stadt Schenefeld die folgende weitere städtebauliche Entwicklung vor:

- Den Ausbau des Stadtmittelpunkts zu einem leistungsfähigen und gemäß den Bedürfnissen der Stadt und ihres Einzugsbereichs angepassten Dienstleistungs- und Versorgungszentrums mit verdichtetem Geschosswohnungsbau;
- Als Teil des Verdichtungsraums um Hamburg ist sicherzustellen, dass ausreichende Grünzäsuren zur Gliederung der Siedlungskörper, zur Gewährleistung ökologischer Funktionen und zur Naherholung der Bevölkerung erhalten bleiben;
- Gemeinsam mit der Freien und Hansestadt Hamburg soll der Standort der bestehenden Forschungseinrichtung XFEL/DESY zu einem überregional bedeutsamen Forschungs- und Entwicklungsstandort entwickelt werden;
- Der Neubau der S-Bahn 32 Hamburg- Osdorfer Born - Schenefeld wird weiterhin geplant.

Der Regionalplan setzt Rahmenbedingungen fest, jedoch resultieren daraus keine unmittelbaren Bindungen für das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“.

3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Planungsraum III

Im Großteil des westlichen Stadtgebiets sowie entlang der Düpenau befinden sich Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG sowie Gebiete mit besonderer Erholungseignung. Aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 2, Blatt 1, resultieren jedoch keine unmittelbaren Bindungen für das Plangebiet, da es sich außerhalb der Landschaftsschutzgebiete befindet.

Im Norden des Stadtgebiets befindet sich klimasensitiver Boden, im Osten sind oberflächennahe Rohstoffe gekennzeichnet. Aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Karte 3, Blatt 1, resultieren jedoch keine Bindungen für das Plangebiet, da sich kein klimasensitiver Boden im Plangebiet befindet.

Im Großteil des Schenefelder Stadtgebiets – mit Ausnahme des Nordostens – ist im Landschaftsrahmenplan ein Trinkwasserschutzgebiet gem. § 54 WHG in Verbindung mit § 4 LWG dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Wasserschutzgebiets und auf die Vorgaben für das Wasserschutzgebiet bzw. Trinkwasserschutzgebiet wird hingewiesen. Die Trinkwasserversorgung, die im Kreis Pinneberg vollständig aus dem Grundwasser erfolgt, soll nachhaltig gesichert werden. Durch Wasserschutzgebiete soll die Gefahr von Schadstoffen in das Grundwasser minimiert werden. Deshalb wurden große Flächen des Kreisgebietes als Wasserschutzgebiet (WSG) ausgewiesen.

Zu beachten sind die Regelungen dieser Wasserschutzverordnung bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“.

4 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Anpassung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) zu entwickeln.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen F-Plan der Stadt Schenefeld vom 05.05.1995 als gemischte Bauläche (MD) dargestellt. Die Straßen „Mühlendamm“ und „Hauptstraße“ sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Vorraussichtlich ist eine Berichtigung des F-Planes nicht notwendig, dieses wird im weiteren Verfahren geprüft.

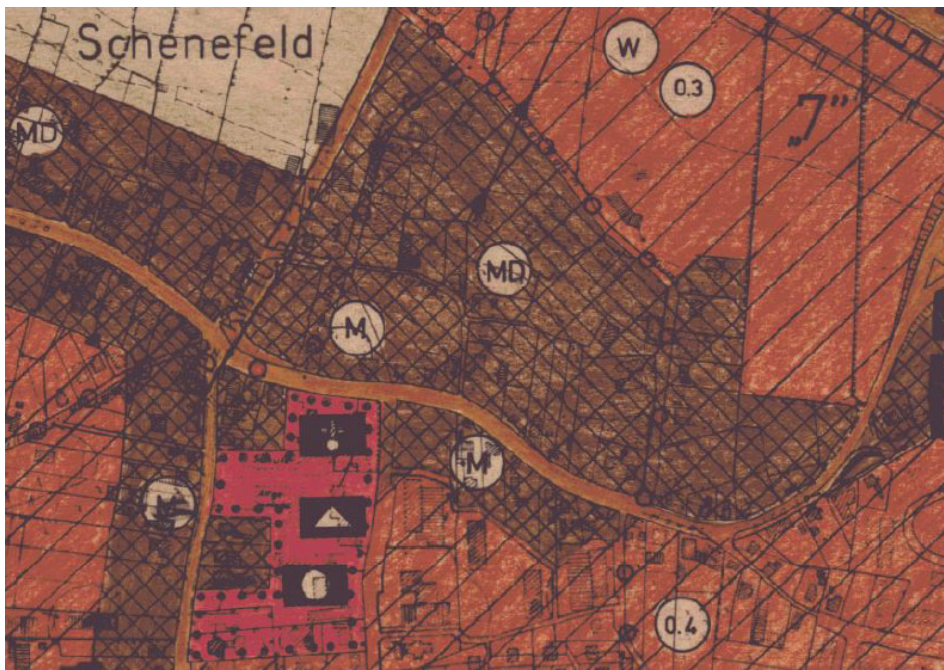


Abbildung 3 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld, 1995 – ohne Maßstab

4.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (LP) der Stadt Schenefeld (2011) sind die Flächen des Geltungsbereichs zu vierzig Prozent als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die übrigen sechzig Prozent entsprechen dem Anteil nutzbaren Grüns. Außerdem besagt der Landschaftsplan, dass ein begrünter Straßenraum anzulegen ist.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

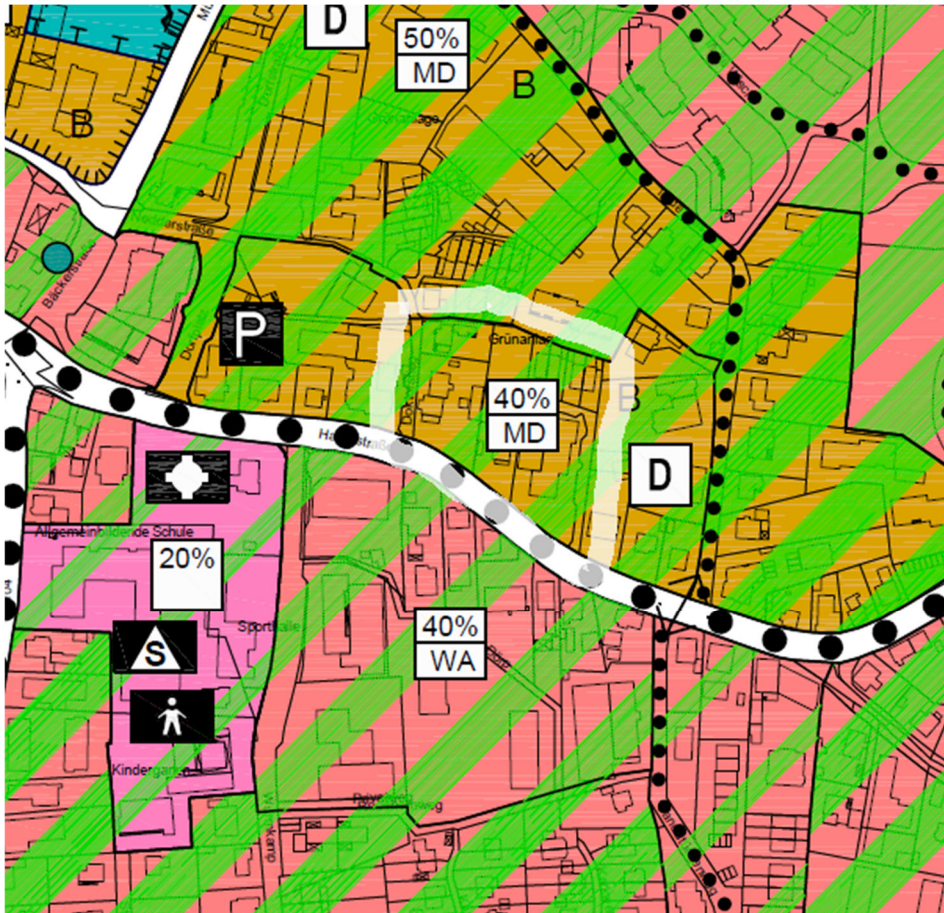


Abbildung 4 - Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Schenefeld, 2011 – ohne Maßstab

4.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet wird als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ bezeichnet, weil sich alle Grundstücke mit ihren Gebäuden im Bebauungszusammenhang befinden und einem Ortsteil angehören. Dies schließt eine Außenbereichsbetrachtung aus.

4.4 Sonstige Satzungen, Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

4.4.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek Zone III nach § 1 Abs. 3 der Landesverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.05.2020). Die Trinkwasserversorgung, die im Kreis Pinneberg vollständig aus dem Grundwasser erfolgt, soll nachhaltig gesichert werden. Durch Wasserschutzgebiete soll die Gefahr von Schadstoffen in das Grundwasser minimiert werden. Deshalb wurden große Flächen des Kreisgebietes als Wasserschutzgebiet (WSG) ausgewiesen.

Zu beachten sind die Regelungen dieser Wasserschutzverordnung bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“.

4.4.2 Altlasten

Im Plangebiet liegen zwei Altlastenkatastereinträge vor (siehe 7.1.3). Diese konnten von der unteren Bodenschutzbehörde entkräftet werden.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz – des Kreises Pinneberg umgehend zu informieren. Die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück dort gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge aus dem Untergrund z.B. durch Folien oder Container zu schützen.

4.4.3 Kampfmittelverdacht

In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die Fläche deshalb auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

4.4.4 Kulturdenkmale

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale, die nach dem Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz vom 30.01.2015) geschützt sind.

4.4.5 Archäologisches Interessensgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Archäologischen Interessensgebiet gemäß § 2 Abs. 2 DSchG vom 30.01.2015.

4.4.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach dem Landesnaturschutzgesetz (§ 21 LNatSchG) vorhanden.

4.4.7 Wald

Im Plangebiet ist kein Wald vorhanden.

4.4.8 Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches unterliegen Einzelbäume den Bestimmungen der Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutze des Baumbestandes vom 30.06.2022.

Die Schutzbestimmungen sind zwingend zu beachten.

4.4.9 Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung)

Auf die Stellplatzsatzung vom 30.09.2022 für das Gebiet der Stadt Schenefeld wird hingewiesen.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Aktuelle Nutzung

Die heutige Nutzung der Grundstücke besteht hauptsächlich aus Wohnen. Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und ein Grundstück mit Leerstand zeichnen das Plangebiet aus.

Außerdem ist eine Zimmerei ansässig. Auf dem Grundstück der Zimmerei steht ein ortsbildprägendes Hauptgebäude. Zudem soll der B-Plan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ Entwicklungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbebetrieb zulassen.

5.2 Städtebaulicher Bestand

Das B-Plan Gebiet ist historisch gewachsen und ist heterogen. Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Wohngebäude auf kleineren Grundstücken (um den recht großen alten Hof der Zimmerei) sind mit der Zeit von großen Flurstücken in mehrere kleine geteilt worden. Deshalb besteht dort eine engere Bebauung als auf dem alten Betriebsgelände der Zimmerei.

Die Dachformen im Plangebiet zeichnen sich bisher bei den Hauptgebäuden durch Satteldächer mit roten bzw. anthrazitfarbenen Dachziegeln aus. Bei den Anbauten (Wintergärten, Garagen oder Schuppen) sind vorrangig Schrägdächer oder Flachdächer in weißgrauer Farbe hergestellt worden. Historische Reetdächer, Hofpflasterungen oder Zäune sind nicht Teil des Plangebiets.

Im Plangebiet zeichnen sich die Hauptgebäude durch 1 Geschossigkeit aus, das Mehrfamilienhaus sticht mit seiner 2 Geschossigkeit hervor. Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich zur Hauptstraße bzw. zum Doktorstieg. Es sind verschiedene Wohngebäude auf einem eher kleinen Plangebiet vertreten. Das ansässige Gewerbe trägt zur Durchmischung von Wohnen und Gewerbe bei.

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorzufinden.

Das Mehrfamilienhaus und die Doppelhäuser sind aus roten Ziegeln und roten Dachziegeln hergestellt worden. Die Fenster, Türen und Balkone sind weiß. Erbaut wurden das Mehrfamilienhaus und die Doppelhäuser in den 1990er Jahren.

In den 2000ern wurde das Einfamilienhaus im Doktorstieg mit weißer Putzfassade, Satteldach mit roten Dachziegeln modernisiert. Der Anbau mit separatem Eingang, Satteldach und anthrazitfarbenen Dachziegeln wurde erweitert.

Das leerstehende Einfamilienhaus an der Hauptstraße wurde in den 1970/1980er Jahren erbaut mit einem anthrazitfarbenem Satteldach und weißer Klinkerfassade.

Der Zimmereibetrieb (ehemaliger Hof ca. 150 Jahre alt) befindet sich an der Ecke Doktorstieg / Hauptstraße. Dieser zeichnet sich durch zwei Wohngebäude, Schuppen, Werkstatt, Garagen und Lagerflächen aus. Die Wohngebäude sind aus der 19./20. Jahrhundertwende mit Rotklinker, weißen Holzelementen und anthrazitfarbenen Dachziegeln. Der alte Hof erstreckt sich über zwei Flurstücke mit insgesamt 2.500 m². Das rückwärtige Flurstück mit 1.000 m² ist eine private Grünfläche mit altem Baumbestand.

5.3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Hauptstraße und den Doktorstieg. Eine private Zufahrt als Sackgasse erschließt das Mehrfamilienhaus in der Hauptstraße 22 und die nördlich davon gelegenen Doppelhäuser der Hauptstraße 24 und 26.

5.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Wohnbebauung sind Gärten mit Baum- und Heckenbestand zugeordnet. Auf dem Grundstück Hauptstraße 32 steht eine große und alte Blutbuche, die gemäß Baumschutzsatzung geschützt ist. Außerdem sind die Straßenbäume (3 Eichen) an der Hauptstraße laut Baumschutzsatzung erhaltens- und schützenswert.

6 Planinhalt und Abwägung

6.1 Vorhabenbeschreibung

6.1.1 Städtebau

Mit der erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplanes soll ein planungsrechtlich verbindlicher Rahmen für künftige Bauvorhaben im Plangebiet geschaffen werden. Der Bebauungsplan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ verfolgt das Ziel der Bestandssicherung und der behutsamen Weiterentwicklung des dörflichen Stadtkerns. Darüber hinaus soll es auch Festlegungen zu gestalterischen Vorgaben für Neubauten geben. Dazu gehört auch die Einbeziehung der Grünordnung (Pflanzgebote sowie die planungsrechtliche Sicherung / Erhaltung von ortsbildprägendem Grün, Großbäume, Hecken). Zielsetzung der Stadt Schenefeld sind ortsbildprägende Bausubstanzen (z.B. Wohngebäude Hauptstraße 32) soweit möglich zu sichern und dabei auch Entwicklungsmöglichkeiten für die entsprechende Liegenschaft aufzuzeigen.

Die Bestandsbebauung befindet sich ungefähr 8 Meter von der Fahrbahn entfernt, deshalb wurden die Baugrenzen dem Bestand angepasst und gewähren einen großzügigen Vorgartenbereich. Durch die Orientierung an der Bestandsbebauung und an der umliegenden Bebauung, wird die Struktur des Geltungsbereichs gesichert. Die Durchgrünung im Gebiet ist als normal zu kategorisieren. Die drei Eichen auf dem Grundstück Hauptstraße 22 sollen erhalten bleiben, da die Hauptstraße wenige Straßenbäume aufweist. Der Landschaftsplan besagt, dass ein begrünter Straßenraum anzulegen ist.

Die alten Strukturen (Gebäude, Großbäume, große Hoffläche) gilt es zu erhalten. An dieser Stelle ist die alte Struktur des Schenefelder Dorfes zu erkennen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan derzeit als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht die Entwicklung als Mischgebiet (MI) und als allgemeines Wohngebiet (WA).

Eine extreme Verdichtung im allgemeinen Wohngebiet ist nicht erwünscht, da die Bestandsgebäude den Ausgangspunkt der Grundflächenzahl GRZ liefern. Deshalb wird die GRZ eine moderate Entwicklungsmöglichkeit bieten.

Im Mischgebiet darf dichter bebaut werden als im allgemeinen Wohngebiet. Im Mischgebiet, bestehend aus Wohnen und Gewerbe, kann das Gewerbe geschützt werden, denn durch eine erforderliche, gleichwertige Durchmischung beider Nutzungen wird darauf geachtet, dass Gewerbe erhalten bleibt und die Wohnnutzung nicht dominiert. Gleichzeitig ergänzen sich Wohnen und Gewerbe zum Beispiel durch kurze Wege zur Arbeit oder der Möglichkeit Begegnungsräume im Dorftzentrum bzw. an der Hauptstraße und tragen so zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bei.

Folgende Planungsziele werden mit dem Bebauungsplan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ verfolgt:

- Entwicklung eines innerstädtischen Mischgebietes
- Erhalt und Weiterentwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen
- Erarbeitung von ortsbildprägenden, gestalterischen Festsetzungen

Es wird beabsichtigt den ehemaligen Dorfkernbereich durch innerörtliche Mischgebietsnutzungen und bestehende Wohngebiete neu zu ordnen.

6.1.2 Verkehrsflächen

Private Erschließungen sind an der Hauptstraße 22 – 26 vorzufinden. Sonst gibt es keine Verkehrsflächen im Geltungsbereich. Die Erschließung erfolgt über Straßen angrenzend an den Geltungsbereich und legt die Erschließung zu Grunde. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu beachten.

6.1.3 Freiflächen

Im Plangebiet sind keine größeren, zusammenhängenden, kommunalen Freiflächen geplant. Größere private Grünflächen sind zu erhalten, da diese einen wertvollen Lebensraum für Flora, Fauna und den Menschen bieten.

6.2 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geprüft.

Im Plangebiet befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Schenefeld unter Schutz stehen.

Ein geringer Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke soll eingehalten werden, weil die Wasseraufnahme durch natürliche Böden erhöht wird und damit Starkregenereignisse kompensiert werden können. Das Mikroklima sowie die davon abhängigen Tiere und Pflanzen werden durch Bodenversiegelung gestört, beeinträchtigt und sogar vernichtet.

Die Landesbauordnung besagt nach § 8 Abs. 1:

„Die nicht mit dem Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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.“

Bei der Entwicklung neuer Gebäude soll auf die Minimierung des Wärmebedarfs und eine möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs geachtet werden. Die Klimaerwärmung soll damit aufgehalten werden. Der § 1 Abs. 7 und der § 1a des BauGB gehen im einzelnen genauer darauf ein und sind zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sollen Beeinträchtigungen des Bodens so gering wie möglich gehalten werden. Nichtversiegelte Bereiche sollen für Grünanlagen und ggf. auch gärtnerische Nutzung nutzbar bleiben. Im Plangebiet wird die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ genau diese Funktion erfüllen. Sie bleibt für Tiere, Pflanzen und Menschen eine positive Nutzung und ist für das Klima sehr wertvoll. Einige Beispiele:

- Wasseraufnahme – Schwammfunktion des Bodens,
- Wasserfiltereigenschaft des Bodens und daraus folgt gutes Trinkwasser (siehe Wasserschutzgebiet Zone III)
- natürliche Kühleigenschaft des Bodens,
- Förderung der Artenvielfalt auf und im Boden,
- Förderung des Mikroklimas.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Schenefeld verfolgt das Ziel, die Entwicklung des Gebietes so zu steuern, dass gewerbliche und Wohnnutzungen weiterhin gleichberechtigt nebeneinander den alten Dorfkern prägen, weil eine gute Durchmischung beider Nutzungsarten ein Quartier lebendig macht und die Lebensqualität gesteigert wird.

Im Flächennutzungsplan ist eine „Gemischte Baufläche“ (MD) ausgewiesen, aus der im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt wird (§ 6 und § 4 BauNVO). Das bisher ansässige Gewerbe wird somit gesichert und erhält Entwicklungsspielraum. Die Entwicklung zu einem reinen Wohngebiet ist städtebaulich nicht gewünscht.

Mischgebiete (§ 6 BauNVO) dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander. Dies muss bei zukünftigen Planungen beachtet werden. Es besteht zwischen Wohnen und Gewerbe eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf Störungen und Lärmbelästigungen. Die Grundstücke an der Hauptstraße im Schenefelder Dorfkern bieten einem Mischgebiet einen zeitgemäßen Raum im Stadtgefüge.

In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) ist die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden für das Bestandsgebiet als städtebaulich unverträglich eingestuft.

Die Grundstücke abseits der Hauptstraße werden, dem Bestand entsprechend, als allgemeine Wohnbaugebiete (WA), nach § 4 BauNVO, ausgewiesen. Zusätzlich wird das Mehrfamilienhaus an der Hauptstraße, dem Bestand entsprechend, als WA 3 ausgewiesen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da diese für das Bestandsgebiet als städtebaulich unverträglich eingestuft werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig, da diese für das Bestandsgebiet als städtebaulich unverträglich eingestuft werden.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch Festsetzungen der Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) sowie der zulässigen Gebäudehöhe (GH) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z).

Es wird gemäß § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ orientiert sich am Bestand und somit wird eine GRZ von 0,35 bis 0,4 festgesetzt.

Die Baugrenzen nehmen den Gebietscharakter auf, denn die Gebäude verlaufen auf einer gedachten Linien im Abstand von 8 Metern zur Straße. Dem entsprechend sind großzügige Vorgärten vorhanden.

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an der Bestandsbebauung, so wird eine GRZ von 0,35 bis 0,4 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird, dem Bestand entsprechend, auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Zusätzlich wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,0 Meter vorgenommen, die sich an der Höhe der Bestandsgebäude orientiert.

Eine Ausnahme erhält das Mehrfamilienhaus mit maximal zwei Vollgeschossen, um den Bestand zu sichern. Die aktuelle Gebäudehöhe liegt über 12 Metern, deshalb wird eine Gebäudehöhe von 12,70 Metern festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante der Straßenfläche bezogen auf die Straße, die der verkehrlichen Erschließung das jeweiligen Grundstücks dient, in der Mitte der Grundstücksfront. Als First wird der oberste Dachabschluss bezeichnet.

Um eine übermäßige Verdichtung und eine damit verbundene Versiegelung sowie hohe Verkehrsmengen zu vermeiden, soll die Anzahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet begrenzt werden. Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Das Mehrfamilienhaus ist davon ausgenommen.

Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet orientiert sich an der Bestandsbebauung und ermöglicht im Mischgebiet eine höhere Ausnutzung der Fläche. Somit entsteht mehr Entwicklungsspielraum. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt, damit der dörfliche Charakter geschützt wird.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird an der Hauptstraße auf maximal zwei Vollgeschosse und die Gebäudehöhe auf 9,50 Meter festgesetzt. Die Gebäude befinden sich in der direkten Umgebung des Dorfkerns und der Hauptstraße. Dort ist es erwünscht, dass sich eine höhere Dichte aus Wohnen und Gewerbe ansiedelt. Dies fördert die Qualität des Dorfquartiers. Gewerbe und Wohnen im Mischgebiet schaffen kürzere Wege und Begegnungsräume, die wiederum die Wohnqualität steigern.

Das Mischgebiet MI 2 bietet eine weitere Möglichkeit der Bebauung und stellt somit eine Erweiterung der MI Fläche dar. Die private Grünfläche mit altem Baumbestand ist als privater Erholungsgarten im Plan gekennzeichnet. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 9,00 Meter beschränkt und die maximalen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit wird die Bebauung an den angrenzenden Bestand angepasst, bietet zukünftig aber ein Nachverdichtungspotenzial.

6.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Plangebiet gibt es eine private Sackgasse (Hauptstraße 22-26), die das Mehrfamilienhaus und die Doppelhäuser erschließt. Öffentliche Straßen sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ nicht anzutreffen.

6.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig, damit die Flächenversiegelung nicht unnötig erhöht wird. Bei Mehrfamilienhäusern können Tiefgaragen hergestellt werden.

6.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

An den Ein- und Ausfahrten der jeweiligen Grundstücke, die mit einer Zufahrt von der Hauptstraße erschlossen werden, sind Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen, Mauern und Zäune über 0,70 m Höhe unzulässig.

Die private Grünfläche, außerhalb der Baugrenze, ist von Bebauung frei zu halten. Es ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Erholungsgarten“. Auf dieser Grünfläche befindet sich eine schützenswerte alte Blutbuche, bei der laut dem Artenschutzgutachten mit Fledermaushöhlen zu rechnen ist. Brutquartiere, Ruhestätten und / oder Winterquartiere von Fledermäusen sind schützenswert laut dem § 44 (1) BNatSchG.

Die private Grünfläche bietet Flora, Fauna und Mensch eine Ruhezone, die nicht bebaut werden darf.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wird auf der privaten Zufahrt (dem Flurstück 49/6) zur Erschließung des Mehrfamilienhauses Hauptstraße Nr. 22, festgesetzt. Die „Sackgasse“ erschließt außerdem zwei Doppelhäuser (Hauptstraße 24 a+b / 26 a+b).

Ein weiteres GFL wird für das Grundstück nördlich der Hauptstraße 28 (Flurstück 192/54) festgesetzt. Bisher ist das Grundstück nicht erschlossen. Das GFL für dieses Grundstück (192/54) kann an anderer Stelle über das Flurstück 54/1 realisiert werden.

6.9 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser über das vorhandene Netz abgeleitet. Eine oberflächennahe Versickerung soll auf den jeweiligen Grundstücken möglich sein.

6.10 Technischer Umweltschutz

6.10.1 Schallschutz

Mögliche Lärmquellen sind Verkehr und Gewerbe. Eine schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Verfahren erstellt.

6.10.2 Luftschadstoffe

Ausgehend von den geplanten Nutzungen ist mit keinen erheblichen Luftschadstoffen zu rechnen.

6.10.3 Geruchsimmissionen

Im Bebauungsplangebiet Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ ist, ausgehend von den geplanten Nutzungen, mit keinen relevanten Geruchsimmissionen zu rechnen.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

6.11.1 Dächer

Die Dachneigung der Hauptdachflächen soll mindestens mit 25 Grad hergestellt werden. Somit wird eine Anpassung an die umliegenden Dächer gewährleistet. Ziel ist, eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen.

Die Vorschriften gelten nicht für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) wie Nebengebäude für Abfallentsorgung / Abfallbehälter und für Fahrradstellplätze, die auch überdacht und z.B. mit Rank-, bzw. Kletterpflanzen begrünt oder mit begrüntem Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz hergestellt werden können.

Die Farbwahl für die Dacheindeckungen wird eingeschränkt, um das Stadtbild zu sichern. Dementsprechend sind nur Materialien in rot, rotbraunen bis braunen oder Farbtöne in anthrazit / schwarz zulässig.

Das Stadtbild und Tiere sollen durch glänzende und reflektierende Dächer nicht beeinträchtigt werden, deshalb sind glänzende und reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

Photovoltaikanlagen auf oder in der Dachfläche sind zulässig.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das örtliche Klima sowie den Grundwasserhaushalt zu minimieren, wird für alle flach geneigten Dächer der Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) mit einer Dachneigung bis 25 Grad bei neu geplanten Nebenanlagen eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Begrünung von Dachflächen schaffen stadökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten. In der Regel muss die geringe Traglast bei Nebenanlagen berücksichtigt werden. Deshalb wird eine durchwurzelbare Mindeststärke von 8 cm festgesetzt. Dachbegrünungen werden nur für flach geneigte Dächer bis 25 Grad festgesetzt, weil bis zu dieser Neigung eine Begrünung mit relativ geringem baulichen Aufwand realisierbar ist. Die Festsetzungen gelten nur für neu zu errichtende Nebenanlagen, Bestandsnebenanlagen mit flach geneigten Dächern sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

6.11.2 Außenwände / Fassaden

Aus dem Bestand ergibt sich, dass die Außenwände in Klinker-, Sichtmauerwerk, Putz sowie Holz herzustellen sind. Die Farbtöne sollen in rot, rotbraun bis braun sowie weiß/grau hergestellt werden. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Außerdem gilt es nicht für Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO.

Durch diese Regelung soll das Stadtbild geschützt werden, damit die Neubauten sich gestalterisch in die Umgebung einfügen. Erheblich abweichende Farben der Fassaden vom Bestand werden somit ausgeschlossen. Außerdem sind zu stark glänzende und reflektierende Oberflächen / Materialien nicht zulässig.

6.11.3 Einfriedungen

Ein hochwertiger Grünanteil im Plangebiet ist notwendig. Es werden zu Grundstückseinfriedungen Festsetzungen getroffen, damit eine Durchgrünung des Gebietes erhalten bleibt und somit der Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen gesichert wird. Die vorhandenen Einfriedungen im Geltungsbereich haben Bestandsschutz.

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 Meter zulässig. Bei Abgang sind neue Einfriedungen herzustellen. Grundstücksseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden, die die Höhe der Hecken nicht überschreiten dürfen. Die vorhandene Hecke ist dauerhaft zu pflegen. Ausgeschlossen werden über 1,80 Meter hohe Einfriedungen und die Materialien Beton, Gabione und Kunststoffsichtschutz, da sich diese Einfriedungsgestaltung nicht in die bestehende Umgebung einfügt.

Als heimische Heckenpflanzungen sind zum Beispiel folgende Arten zulässig: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster-Sorten (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

6.11.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten W 1 und W 2 sind in Wohngebäuden je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen die bestehenden Gebietstrukturen der Allgemeinen Wohngebiete gesichert und insbesondere ausgeschlossen werden, dass dort größere Einzelhäuser

mit mehreren Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen. Damit wird die vorhandene Wohnruhe gesichert und ein höheres Verkehrsaufkommen vermieden.

6.11.5 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird, entsprechend des Bestandes, eine offene Bauweise festgesetzt.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der faunistischen Potenzialanalyse wurde überprüft, ob Auswirkungen auf den Artenschutz bestehen. Es wurde geprüft, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen vom Eingriff betroffen sind. Die Fläche des Geltungsbereichs mit einem umgebenden Randstreifen wurde am 07. Februar 2024 vom Fachgutachter begangen. Die gesetzlichen Grundlagen bieten die Vorschriften des § 44 BNatSchG und die FFH-Richtlinie (Anhangs IV).

7.1.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ können Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders und streng geschützt sind, betroffen sein. Daher wird eine faunistische Potentialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter Arten und streng geschützter Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorgenommen.

Zunächst wird eine Relevanzprüfung vorgenommen, d.h. es wird ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen wird das Vorkommen von Vögeln, Amphibien und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Danach wird eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Das Gutachten hat Folgendes ergeben:

7.1.1.1 Vorkommen artenschutzrelevanter Arten

Fledermäuse: Im Plangebiet befinden sich zwei wesentliche Aufenthaltsorte für Fledermäuse. Zwei alte, große Linden (Straßenbäume) an der Hauptstraße 28, die erkennbare Baumhöhlen aufweisen und somit Potenzial für Fledermausquartiere bieten, sind zu schützen. Der zweite Aufenthaltsort könnte die große Blutbuche auf einer privaten Grünfläche sein. Als Baumgruppe könnte man an diesem Standort die umstehenden Buchen und eine Birke bezeichnen, die nach Aussage des Gutachtens (siehe Tabelle 1) nur ein geringes Potenzial für kleine Fledermausquartiere (Spalten, Tagesverstecke) im Kronenbereich aufweisen.

Das Bebauungsplangebiet hat ein mittleres, allgemeines Potential für Fledermausquartiere mit den älteren Gebäuden und Wohngebäuden mit Satteldach, in denen Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden können. Einzelne Großbäume haben ein relativ geringes Potenzial für Sommerquartiere. Als Nahrungsgebiet ist das Plangebiet potenziell nur punktuell (Großbäume) von mittlerer Bedeutung. Flugleitlinien sind nicht zu vermuten.

Brutvögel: Im Plangebiet sind die gängigen Brutvogelarten potenziell in Gartengrundstücken vorhanden. Einsehbar sind diese Arten in der Tabelle 2 der faunistischen Potenzialanalyse. Größere Horste von Greifvögeln befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden kann.

Alle Vogelarten brüten bzw. nutzen die Gehölzbereiche in den Gärten oder an den öffentlichen Wegen. Es sind keine seltenen Vogelarten im Gebiet betroffen, da der ganze Bereich in einem stark von Menschen genutzten Bereich liegt und stöempfindliche Arten oder Individuen deshalb ausgeschlossen sind.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommt potentiell keine Art vor, die nach der Roten Liste Schleswig Holsteins gefährdet ist.

Insgesamt ist hier eine typische Vogelwelt des durchgrünten Siedlungsbereichs zu erwarten. Biotopstrukturen, die weiteren, besonderen Arten dauerhaften Lebensraum bieten können, sind nicht vorhanden.

Weitere potenziell vorhandene Arten und Pflanzen: Schenefeld liegt nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus.

Die Käferart Eremit bevorzugt sehr alte Bäume und kommt im Plangebiet nicht vor, da solche großen Bäume nicht vorhanden sind oder diese als Straßenbäume keine erkennbaren Höhlen in den dicken Stämmen aufweisen.

Andere Arten wie z. B. Reptilien, Amphibien und Krebse benötigen spezielle Biotope, die das Untersuchungsgebiet nicht bietet. Deshalb werden sich diese Arten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ nicht ansiedeln.

In Schleswig-Holstein kommen nur 4 sehr seltene Pflanzenarten vor, die jedoch im Plangebiet nicht vorkommen. Die Standortanforderungen werden im Plangebiet nicht erfüllt.

Das Vorkommen der untersuchten Arten und Pflanzen im Plangebiet wurden untersucht und ist sehr unwahrscheinlich, da im Plangebiet die nötigen Voraussetzungen als Lebensraum nicht gegeben sind.

7.1.1.2 Konfliktanalyse und Ergebnis

Von Bedeutung für Vögel wäre ein Flächenverlust von unversiegelter Gartenfläche und eine umfangreiche Ausdünnung des Baumbestandes. Dies hätte einen Lebensraumverlust zur Folge. Nur ein Teil der bestehenden Grünfläche wird als Mischgebiet ausgewiesen werden, der nördliche Bereich der Grünfläche bleibt bestehen. Auch wenn im Vorhabengebiet Nahrungsgebiete oder Anteile des Reviers für die Vögel verloren gehen sollten, handelt es sich um anpassungsfähige Arten und die Umgebung hält genügend Lebensräume bereit. Zudem zeigen die meisten Arten weiterhin anwachsende oder auf sehr hohem Niveau stabile Populationen in Schleswig-Holstein.

Die potenzielle Nahrungsfläche für Fledermäuse wird nur verkleinert, wenn Großbäume in nennenswertem Umfang gerodet werden, was jedoch nicht im Baubauungsplan vorgesehen ist. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen muss die Fällung oder der Abbruch des Gebäudes zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Fledermäuse ihre Sommerquartiere verlassen und ihre Winterquartiere aufgesucht haben (Dezember und Januar). Die Überprüfung des

jeweiligen Baumes oder Gebäudes auf vorhandene Quartiere vor der baulichen Maßnahme wäre eine Möglichkeit. Im Falle von Baumfällungen der potenziellen Höhlenbäume außerhalb der Winterquartierzeit müssten diese vor der Fällung auf einen aktuellen Fledermausbesatz hin kontrolliert werden (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

7.1.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Einhaltung der Abriss- bzw. Fällzeiträume (Dezember bis Januar) ist wichtig, da es sonst zu Verletzungen oder Tötungen von Individuen kommen kann. Bei Befund von Fledermausquartieren an bzw. in Gebäuden sind Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse zu schaffen. Ebenso soll dies auch bei entfallenen Bäumen gelten.

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken, und anderen Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken, und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Lichtemissionen: Bei Insekten ist die anlockende Wirkung des Lichts für einige Arten bekannt. Die Insekten werden durch künstliche Lichtquellen aus ihrer natürlichen Umgebung angelockt und können dort ihre ökologische Funktion nicht mehr oder nur eingeschränkt erfüllen. Sie fehlen in der Nahrungskette sowie als Fortpflanzungspartner. Viele Individuen verenden direkt in oder an der Lichtquelle oder sind so geschwächt, dass sie leichte Beute für Vögel oder Fledermäuse darstellen.

Lichtemissionen können durch sinnvolle Gestaltung und Betriebsführung stark minimiert werden. Die Beleuchtung sollte im wärmeren Farbton warmweiß bei < 3.000 Kelvin liegen. Wichtiger Minimierungsfaktor ist jedoch das gezielte Einsetzen von Licht nur dort, wo es gebraucht wird und das Vermeiden von diffusem „Rundumlicht“. Auch das Anstrahlen von Bäumen ist für Vögel, Insekten und Fledermäuse fatal. Das Licht soll nach oben abgeschirmt werden.

Wichtigste Vermeidungsmaßnahme im hier betrachteten Vorhaben ist der Verzicht auf nach außen strahlender Beleuchtung. Auch mit der gezielten Abschaltung in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssten, kann eine starke Minderung der Wirkung erzielt werden (Verwendung von Bewegungsmeldern).

Licht wirkt auf Fledermäuse indirekt anlockend, wenn Insektenkonzentrationen an Außenlampen bejagt und abgesammelt werden und abschreckend, weil Fledermäuse in beleuchteten Arealen Fressfeinden stärker ausgeliefert sind. Außerdem können beleuchtete Höhleneingänge dadurch unbrauchbar werden und beleuchtete Areale werden gemieden, was wiederum zur Verkleinerung der Jagdgebiete führen und Flugverbindungsstrecken unterbrechen kann.

7.1.2.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote

Drei Eichen auf Höhe des Grundstücks Hauptstraße 22 werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang möglichst gleichwertig zu ersetzen (1 Solitäreiche, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm).

Die Blutbuche auf der privaten Grünfläche im Geltungsbereich wird außerdem mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang möglichst gleichwertig zu ersetzen (2 großkronige Solitärbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm). § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Der Wurzelbereich (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) dieser festgesetzten Bäume ist von Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen sowie Leitungen freizuhalten, da diese Bäume ökologisch wertvoll für Tiere und Menschen sind.

7.1.2.2 Vorgaben für Gehölzanzpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

Einfriedungen sollen aus natürlichen Hecken bestehen. Die Kombination aus Holz- bzw. Metallzäunen mit natürlichen Hecken als Sichtschutz ist möglich. Ausgeschlossen sind die Materialien Beton, Gabione und Kunststoffschutz, da sich diese Einfriedungsgestaltung nicht in die bestehende Umgebung einfügt. Außerdem sind Kunststoffzäune unzulässig, da sie dem ökologischen Grundgedanken entgegenwirken (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Als straßenseitige Einfriedungen sind ausschließlich lebende Hecken aus standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m, mittig gepflanzt auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen, zulässig. Grundstücksseitig hinter den Hecken können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden, die die Höhe der Hecke nicht überschreiten dürfen.

Als heimische Heckenpflanzungen sind folgende Arten zulässig: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster-Sorten (*Ligustrum vulgare*), Eibe (*Taxus baccata*).

Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten: Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (Bodenschutzklausel) durch Festsetzung im Bebauungsplan die bauliche Anlage (§ 19 Abs. 2 u. Abs. 4 BauNVO) von Schottergärten und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Die Bodenschutzklausel besagt, dass die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Versiegelung der Fläche auch durch Schottergärten) sowie Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen ist.

Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des Vlieses und der Schotterfläche kaum bis gar nicht wachsen. Deshalb sind Schotter- und Kiesflächen weitgehend ökologisch als wertlos zu betrachten und schädigen das Mikroklima.

Außerdem besagt der § 8 Abs. 1 der LBO (Landesbauordnung):

„Die nicht mit dem Gebäude oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 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.“

Ein schonender Umgang mit unversiegelter Fläche ist überall geboten, so auch bei diesem B-Plan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“. Deshalb ist darauf zu achten, dass so wenig wie möglich Fläche versiegelt und flächenschonend gebaut wird.

Die Ziele und Grundsätze der Stadt Schenefeld (Beschluss am 08.12.2022 in der Ratsversammlung) besagen unter Punkt 2, dass die Versiegelung weiterer Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu minimieren sind und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

7.1.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Der Verdacht auf Altlasten konnte in einem Fall parameterunabhängig und in einem weiteren parameterabhängig entkräftet werden. Im letzteren Fall besteht zum Schutze des Bodens erst bei Änderungen der Rahmenparameter ein erneutes Untersuchungserfordernis. Bei Auffinden von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder auf eine Ablagerung deuten, sind die nach Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens, des Grundwassers bzw. der Gewässer mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und einzuleiten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek – Zone III. Daher ist die natürlich bestehende Filtereigenschaft des Bodens aufrecht zu erhalten und der Boden nicht mit auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien zu verunreinigen. Entsprechende Hinweise werden in den Textteil B aufgenommen.

In Schenefeld sind überwiegend Bodentypen mäßiger bis hoher Wasserdurchlässigkeit anzutreffen. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ liegen nach den in der Bohrdatenbank Schleswig-Holsteins registrierten Bohrungen im Untergrund überwiegend Fein- und Mittelsande vor. Unbelastetes Oberflächenwasser sollte möglichst oberflächennah versickert werden, um die Filterwirkung des Bodens durch einen möglichst langen Versickerungspfad des Wassers ausnutzen zu können.

Die planerischen Maßnahmen, die die Minimierung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt (Verlust von Boden als Lebensraum, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) zum Ziel haben, betreffen im Wesentlichen die Minimierung der Versiegelungsrate. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sollten mit Ausnahme von Zuwegungen, Terrassen etc. wasser- und luftdurchlässig gestaltet werden. Die Durchlässigkeit des Bodens kann nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten bzw. befestigten Flächen wiederhergestellt werden.

Ebenerdige Stell- und Parkplätze sollen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Ungeeignet sind auf diesen Flächen Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern und somit Teilfunktionen des Bodens beeinträchtigen.

Im Bereich von Gewerbegebieten und gewerblich genutzten Flächen ist die Ausführung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zuwegungen je nach Bodentyp und Art des Gewerbes

gegebenenfalls kritisch zu betrachten. Bei Flächen in diesen Bereichen kann es zur Vermeidung von Verunreinigungen des Untergrundes, insbesondere in Wasserschutzgebieten, erforderlich sein, diese in geschlossener Form auszuführen.

Zur Drosselung des Spitzenabflusses trägt die Anlage von Gründächern (begrünte Dachflächen) bei.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind ausgeschlossen.

8 Hinweise

8.1 Kulturdenkmäler

Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich B-Plan Nr. 90 „nördlich Hauptstraße / östlich Doktorstieg“ laut Denkmalliste nicht vorhanden.

Denkmalschutz (§ 15 DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich entweder unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

8.2 Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Wildlebende 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Wilde Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind:

- Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff vom Fachgutachter zu überprüfen.
- Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze vom Fachgutachter zu überprüfen.
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai bis Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaften und besetzten Nistplätzen vom Fachgutachter zu überprüfen.
- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in Bäumen, falls die Höhlenbäume beseitigt werden. Diese Maßgabe entfällt, wenn durch eine Untersuchung ein Fledermausvorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Bäume mit Höhlungen sollten erhalten bleiben, wenn es die Verkehrssicherungspflicht zulässt.
- Verwendung von insektenfreundlichem Licht: Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweissen Licht (< 3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60° zu verwenden. Der Lichtstrom und die Beleuchtung sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung angrenzender Gartenflächen und sonstiger Gehölze ist zu vermeiden.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8.3 Bodenaushub

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sieht den nachhaltigen Umgang mit Böden vor, um deren Funktionen zu sichern und wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden. Gefahren durch vorliegende schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind abzuwehren und der betroffene Boden nach Möglichkeit zu sanieren. Neben dem BBodSchG sind gemäß § 3 BBodSchG weitere Gesetze und zugehörige Verordnungen relevant, wie das Kreislaufwirtschaftsgesetz.

Für den Umgang mit Boden und Bodenmaterial gelten die gesetzlichen Vorschriften, wie Ersatzbaustoffverordnung und Bundesbodenschutzverordnung, zu Probenahme, Untersuchung, Aushub, (Zwischen-)Lagerung, Transport, weiteren Verwendung sowie Entsorgung. Die Regelungen greifen bereits im Vorwege des eigentlichen Bodenaushubs. Neben den gesetzlichen Vorschriften sind die einschlägigen Regelwerke wie u. a. DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Merkblätter der LABO, LAGA und LAWA zu beachten.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften ist anzustreben, das Bodenmaterial zur Vermeidung von Abfällen beim bestehenden oder anderen Bauprojekten weiter zu verwenden.

Unterschiedliche Materialien sollen schichtweise aus dem Boden aufgenommen und getrennt gelagert werden.

8.4 Wasserschutzgebiet Halstenbek – Zone III

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Halstenbek – Zone III. Zum Schutz des Grundwassers werden folgende Hinweise in den Textteil B übernommen:

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- und Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffe/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

8.5 Kampfmittel

In der Stadt Schenefeld sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die Fläche deshalb auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Planungsbedingte Kosten

Im Rahmen des Planverfahrens sind Kosten für die Erstellung eines Gutachtens entstanden.

9.2 Planstatistik/Flächenbilanz

(Die Flächengrößen sind aus den einzelnen Grundstücksflächen (amtl. Fläche) entnommen, addiert und auf volle m² gerundet worden)

Festsetzung / Nutzung	Fläche in m²
Mischgebiet	2.613
Allgemeines Wohngebiet	3.329
Private Grünfläche (Erholungsgarten)	555
Verkehrsfläche	548
Gesamt	7.045