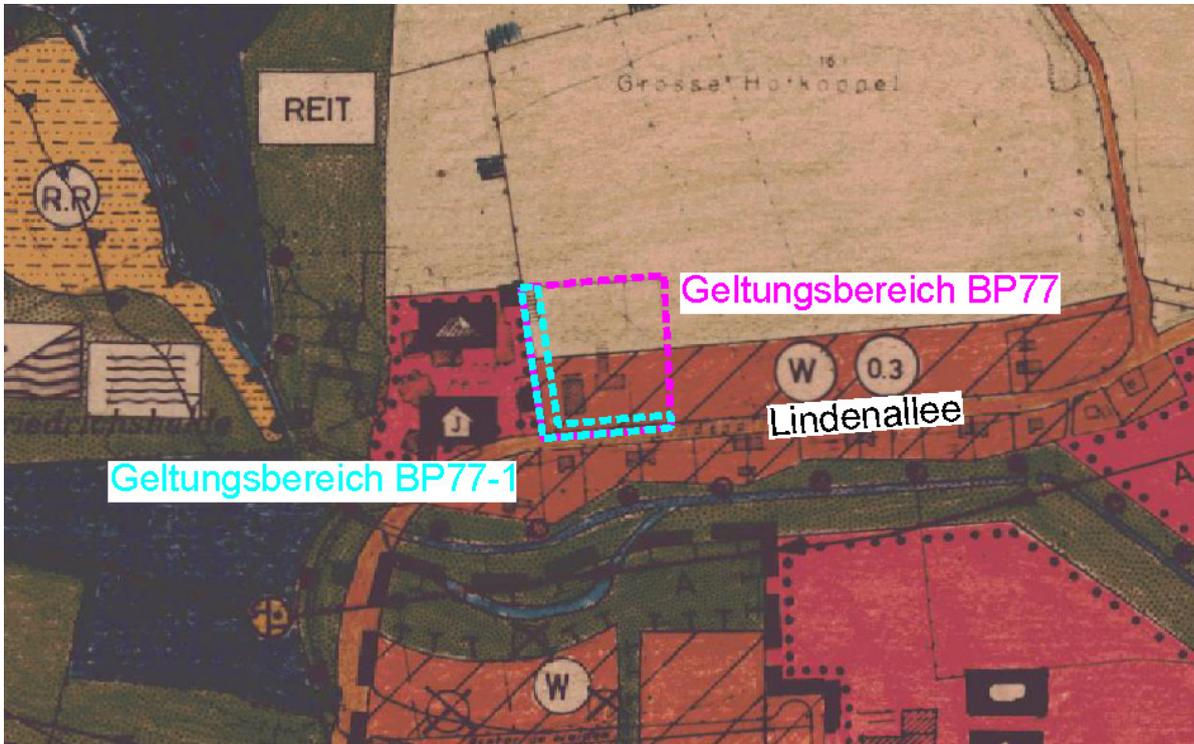




**BEGRÜNDUNG FÜR DIE SATZUNG ZUR
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 77 "WESTLICHE LINDENALLEE"**

für das Gebiet: „nordwestlich der Lindenallee“



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld mit Darstellung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 77 und der 1. Änderung

Bearbeitung:

Möller-Plan

Stadtplaner + Landschaftsarchitekten

Schlödelsweg 111, 22880 Wedel

Postfach 1136, 22870 Wedel

Tel. 04103-919226

Fax 04103-919227

Internet www.moeller-plan.de

eMail info@moeller-plan.de

Bearbeitungsstand: 16. März 2023

Verfahrensstand: Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Allgemeines	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
1.3 Lage und Umfang des Plangebietes	4
2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen	4
3. Art der baulichen Nutzung	5
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1 private Verkehrsflächen	6
3.1.2 private Grünfläche	6
3.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich	6
3.2 Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	6
4. Natur- und Artenschutz	7
5. Flächenbilanzierung	8
6. Eigentumsverhältnisse	8

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77 "WESTLICHE
LINDENALLEE" DER STADT SCHENEFELD
für das Gebiet: „nordwestlich der Lindenallee“

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) werden beim Abschluss des Bauleitverfahrens zur rechtsverbindlichen Fassung.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert das Planungserfordernis und die Planungsabsicht und trifft nach dem Satzungsbeschluss Aussagen über das Planungsergebnis. Die Begründung spiegelt dadurch vor allem die von der Stadt vorgenommene Abwägung wider.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB), § 9 Abs. 4 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422), aufgestellt.

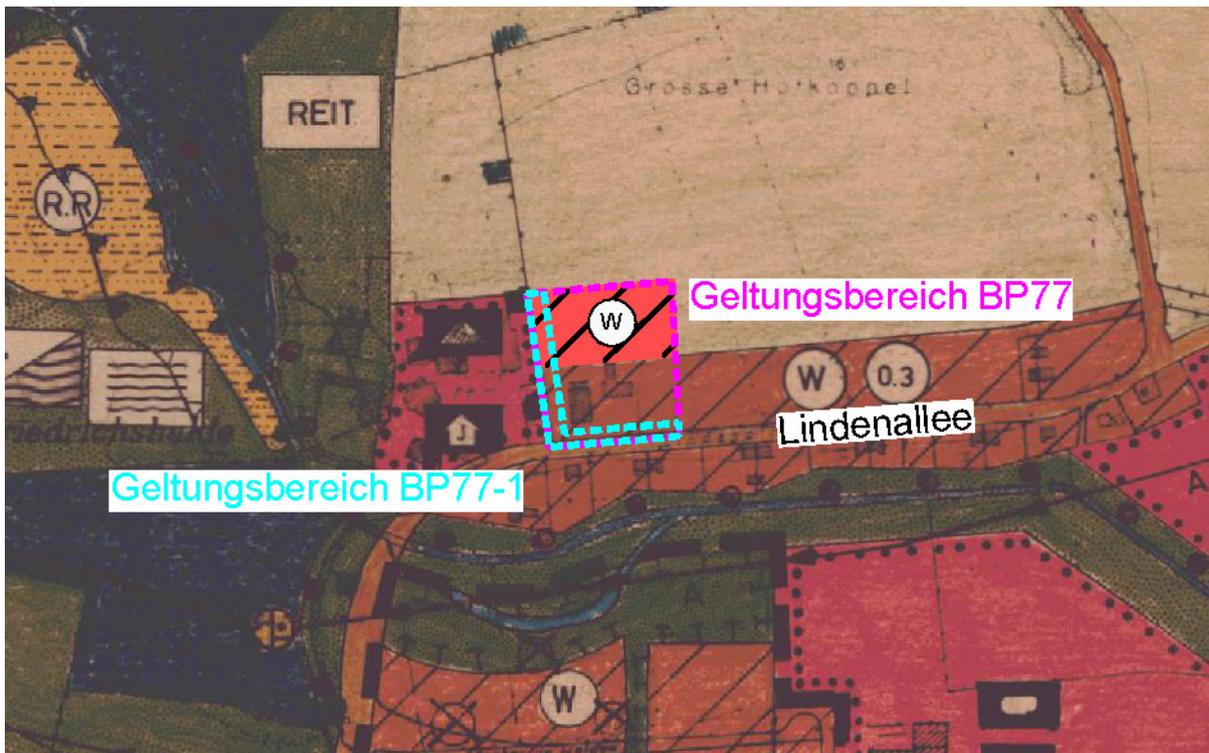
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke wird entsprechend den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6) festgesetzt.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst die Flurstücke 3/21, 3/23, 3/27, 546 und 548 sowie teilweise die Flurstücke 527 und 529 der Flur 4 der Gemarkung Schenefeld.

Die Ratsversammlung der Stadt Schenefeld hat am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 gefasst. Ein geänderter Aufstellungsbeschluss erfolgte durch die Ratsversammlung am 08.12.2022. Dabei wurde bestimmt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Schenefeld

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld ist der Plangeltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 sollte eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches erfolgen. Diese Berichtigung steht bisher noch aus und wird im Zuge des Verfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 durchgeführt. Damit wird die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes nach der Berichtigung entsprechen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schenefeld mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 77 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 sowie der Anpassung durch Berichtigung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 regelt die Nutzung von Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Schenefeld. Sie wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (s. Kap. 1.2). Von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung werden gleichzeitig durchgeführt (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77. Bestehende Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 werden, sofern sie nicht für das Verständnis der vorgenommenen Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich sind, nicht noch einmal erläutert.

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches ist gemäß Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Baumschulen dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 sollte eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches erfolgen. Diese Berichtigung steht bisher noch aus und wird im Anschluss an das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 durchgeführt. Damit wird die geplante Nutzung den Zielen des Flächennutzungsplanes nach der Berichtigung entsprechen.

Es geht im Rahmen der 1. Änderung um die Umnutzung bereits bebauter Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches (Nachverdichtung).

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um Flächen, die der Erschließung dienen. Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden der westliche Teil (Flurstücke 546 und 548) und südöstliche Teil (Flurstücke 3/27, 3/23, 527 und 529) des Bebauungsplanes Nr. 77 als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen.

Der westliche Teil dient der Erschließung des Pferdesportzentrums Friedrichshulde als Bedarfszufahrt für Turnierveranstaltungen. Eine Wohnnutzung findet dort nicht statt.

Der südöstliche Teil umfasst den Fußweg entlang der Lindenallee. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 wurde der südliche Teil der Flurstücke 527 und 529 ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Stadt möchte im Rahmen der 1. Änderung den Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich festsetzen. Dadurch erfolgt keine Unterbrechung für den parallel zur Lindenallee verlaufenden Fußweg. Die Darstellung als Fußgängerbereich umfasst die Grünfläche parallel zur Lindenallee.

Das beschleunigte Verfahren darf nicht angewandt werden, „...wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die zulässige Nutzung im Plangeltungsbereich sind Verkehrsflächen. Diese Nutzungen sind weder im Bundes- noch im Landes-UVP-Gesetz als UVP-pflichtige Nutzungen aufgeführt. Auch die Pflicht zur Durchführung einer Einzelfallprüfung nach UVP-Recht besteht nicht. Dieses Ausschlusskriterium für das beschleunigte Verfahren greift hier also nicht.

Das beschleunigte Verfahren ist außerdem nicht anwendbar, „...wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“. Zu betrachten sind hierfür die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77. Dadurch sind Beeinträchtigungen der vorgenannten Art nicht zu erwarten.

Das beschleunigte Verfahren ist damit für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 77 anwendbar.

1.3 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Schenefeld. Westlich grenzt das Gelände des Heilpädagogischen Förderzentrum Friedrichshulde gGmbH an. Östlich und nördlich befindet sich Wohnnutzung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern (Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 77). Südlich begrenzt die Lindenallee den Plangeltungsbereich.

Die Gesamtfläche des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst ca. 1.230 m².

2. Planungserfordernisse und Zielvorstellungen

Der gesamte Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 wurde als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO) festgesetzt. Die Flurstücke 546 und 548 (östlicher Teil) dienen mittlerweile jedoch ausschließlich der Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstückes des Pferdesportzentrums Friedrichshulde. Dabei handelt es sich um eine Bedarfszufahrt, die im Rahmen von Turnierveranstaltungen genutzt wird. Da eine Wohnnutzung auf den Flurstücken 546 und 548 damit nicht stattfinden kann, soll im Rahmen der 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 77 eine private Erschließungsfläche gemäß der realen Nutzung festgesetzt werden.

Der südliche Teil des Plangeltungsbereiches umfasst den Fußweg entlang der Lindenallee. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 wurde der südöstliche Teil der Flurstücke 527 und 529 ebenfalls als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Stadt möchte im Rahmen der 1. Änderung den Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich festsetzen. Dadurch erfolgt keine Verschwenkung des im weiteren Verlauf parallel zur Lindenallee verlaufenden Fußweges.

Ziele der Planaufstellung sind:

- Entfall der Darstellung "reines Wohngebiet" auf den Flurstücken 546 und 547 und Festsetzung einer privaten Erschließungsfläche zur Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstückes des Pferdeportzentrums Friedrichshulde
- Entfall der Darstellung "reines Wohngebiet" im südlichen Teil der Flurstücke 527 und 529 und Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich zur Schaffung eines durchgängigen Fußweges entlang der Lindenallee.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in Privateigentum. Der bestehende Fußweg mit den begleitenden Grünflächen (Flurstück 3/21, 3/27 und 3/23) befindet sich im Eigentum der Stadt Schenefeld.

3. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Diese Begründung bezieht sich ausschließlich auf die zusätzlichen und ergänzenden Regelungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 private Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Gelände des Pferdesportzentrums Friedrichshulde wird als private Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Sie dient als Bedarfszufahrt für Turnierveranstaltungen und somit nicht als Haupterschließung für das gesamte Pferdesportzentrum. Die Breite dieser privaten Verkehrsfläche beträgt ca. 4,50 m. Die Länge beträgt ca. 94 m.

3.1.2 private Grünfläche

Parallel zur privaten Verkehrsfläche verläuft östlich ein ca. 3 m breiter Grünstreifen zur Abgrenzung gegenüber dem Heilpädagogischen Förderzentrum Friedrichshulde. Dieser Grünstreifen wird als private Grünfläche festgesetzt.

3.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

Der südliche Teil der Flurstücke 527 und 529 wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 77 als reines Wohngebiet festgesetzt. Der parallel zur Lindenallee verlaufende Fußweg wird dadurch unterbrochen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 erfolgt eine Aufhebung der Wohnbaufläche und eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich. Dadurch kann perspektivisch gesehen, im Falle einer Übertragung der Flächen an die Stadt Schenefeld, der parallel zur Lindenallee verlaufende Fußweg ohne Verschwenkung hergestellt werden. Die Größe der aufzuhebenden Wohnbaufläche beträgt ca. 119 m².

3.2 Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

An der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches, der zur Abgrenzung gegenüber dem Gelände des Heilpädagogischen Förderzentrums Friedrichshulde dient, befindet sich ein durchgewachsener Knick. Dieser Knick soll erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein ca. 3 m breiter Streifen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang

eines Baumes oder Strauches ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste und dauerhaft zu erhalten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Dabei ist ein Baum durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch. Die vorgeschlagenen Arten gelten als für Pferde ungiftig. Die erforderlichen Pflanzgrößen sind:

Baum – Heister 3 x v 16 - 18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,
Strauch – 60 – 150 cm Höhe.

4. Natur- und Artenschutz

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt die Bestandssituation dar. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Flächenversiegelung der Bedarfszufahrt ist im Rahmen des entsprechenden Genehmigungsverfahrens geregelt und inzwischen erbracht worden.

5. Flächenbilanzierung

Flächennutzungen im Plangeltungsbereich	
Festsetzung	Fläche in m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich	521
Private Verkehrsfläche	433
Private Grünfläche	276
Summe = Gesamtgröße des Plangeltungsbereiches	1.230

6. Eigentumsverhältnisse

Der Plangeltungsbereich befindet sich in Privateigentum und im Eigentum der Stadt Schenefeld.

Diese Begründung wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom
gebilligt.

Stadt Schenefeld, den

Der Bürgermeisterin